

08/01/NALE



TRIBUNALE DI TORTONA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE N° 105/2012

Contro

BOSIO COSTRUZIONI s.r.l.

Promossa da

Giudice

Dott. Renato Delucchi



C.T.U.

Arch. Roberto Massone

ROBERTO MASSONE
N° 172

[Signature]

Voghera, 22 Febbraio 2013

LOTTO n° 1

> Porzione di villetta bifamiliare (denominata "villa B") in costruzione e terminata fino alla prima soletta su un lotto di terreno di mq.687

Composta, ad oggi, da piano interrato ad uso cantina e autorimessa (cubatura costruibile di 248 mc. Aumentabili a mc. 388 a seguito di variante dello strumento urbanistico in fase di approvazione)

Censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 450 Cat F/1 Piano T, S1.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato al 100 €) sia di:

Euro 74.300,00 (settantaquattromilatrecento/00)

File: - Es 105_2012 Relazione CTU Firmata.doc



Pag. 18

Per completare i lavori devono essere corrisposti al Comune gli oneri per urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione pari a circa €. 5.012,00 se si mantiene la cubatura attuale, mentre ammontaranno a circa €. 7.841,00 in caso di ampliamento.

L'ampliamento è subordinato alla variante dello strumento urbanistico che avrà un costo stimato per il professionista incaricato pari a circa €. 2.000,00 + Cassa nazionale 4% ed IVA di Legge eventualmente da suddividere proporzionalmente con il lotto 5.

Sono da considerare anche i normali costi tecnici di progettazione ecc. necessari.

6 - REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I lavori relativi alle palazzine con relativi box auto sono stati realizzati a seguito di DIA n. 810 del 07/10/2009 e SCIA n. 164 del 07/02/2011 con

File: - Es 105_2012 Relazione CTU Firmata.doc

Pag. 10



richiesta di agibilità parziale n.763 del 06/07/2011.

I lavori relativi alla villetta bifamiliare sono stati realizzati a seguito di SCIA n. 492 del 30/04/2011.

Tutti Box auto sono privi della serranda (sarà cura degli aggiudicatari installarla) ed i posti auto scoperti non sono ancora delimitati dalla segnaletica orizzontale in quanto manca il tappetino d'usura che si potrà posare solo ad opere ultimate.

I dati catastali dei lotti sono quelli attuali (da utilizzare quindi per i trasferimenti) essendo stati aggiornati dopo le variazioni effettuate dello scrivente.

IMPORTANTE:

L' AREA DA CEDERE AL COMUNE di mq. 3.250 catastali (sulla quale insistono le opere di Urbanizzazione Primaria - Strade, marciapiedi, verde pubblico, illuminazione pubblica, ecc.) è censita Catastalmente come:

Area Urbana - Foglio 1 n. 448 Cat. F/1 piano T.

> Palazzina denominata "e1" in fase di costruzione (attualmente realizzata solo nella parte strutturale senza copertura) per previsti 6 appartamenti (cubatura totale di mc. 1299) avente strada privata, passaggi, verde, corte e altre parti comuni ad altra palazzina denominata "e2" e censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 33 - Piano S1 - T - 1 e 2.

Assieme alle altre unità delle palazzine "e1" ed "e2" è gravata da servitù di passaggio a favore di ENEL Distribuzione s.p.a con sede in Roma.

> Box censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 7 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc €. 34,09

> Box censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 8 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc €. 34,09

> Box censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 9 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc €. 34,09

> Box censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 10 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc €. 34,09

> Box censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 11 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc €. 34,09

> Box censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 12 - Piano T -

File: - Ea 105_2012 Relazione CTU Firmata.doc

[Firma]



Pag. 15

(5)

Cat. C/6 - Cl. U - 18 mq. - Rc €. 40,90

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 13 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc €. 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 14 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc €. 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 15 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc €. 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 16 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc €. 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 17 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc €. 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 18 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc €. 31,81

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 454 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censita al F. 1 mappale 453.

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 455 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 456 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati

File: - Es 105_2012 Relazione CTU Firmata.doc

Pag. 16



al F. 1 - mappale 457 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 458 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 459 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato al 100 €) sia di:

Euro 305.800,00 (trecentocinquemilaottocento/00)

~~Nota: Sarà a carico dell'aggiudicatario, contestualmente all'aggiudicazione, il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria stimati ad oggi in circa €.~~
30.500,00 + IVA di Legge.

*Le aree urbane occorrenti separatamente e volutamente
singolarmente dal perito sono incluse nel lotto
oggetto di vendita nel presente bando. (ex lotto 3)*

2

(7)

LOTTO n° 3

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 36 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 460 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €,) sia di:

€uro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n° 3

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 462 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1

File: - Es 105_2012 Relazione CTU Firmata.doc



Pag. 20

(3)

mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

€uro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n° 3

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 463 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

€uro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n° 3

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 464 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:



Euro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n° ~~48~~ 3

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 36 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 465 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

Euro 800,00 (ottocento/00)

8 - ACCATASTAMENTO

Il frazionamento del terreno (Area Urbana Censita al Catasto Terreni all'ormai ex mappale 435 del Foglio 1 di mq. 6100) ha soppresso il mappale 435 e costituito i nuovi seguenti mappali:

- Lotto 3 →
- Mappale n. 448 Cat. F/1 piano T - **AREA DA CEDERE AL COMUNE** di mq. 3.250,00 catastali.
(per Urbanizzazione Primaria – Strade, marciapiedi, verde pubblico, illuminazione pubblica, ecc.)
 - ~~Mappale n. 449 – Area sulla quale insiste il Lotto n° 5~~
 - Mappale n. 450 – Area sulla quale insiste il Lotto n° ~~4~~ 2
 - Mappale n. 451 – Area sulla quale insiste il Lotto n° ~~3~~ 1
 - Mappali dal n. 453 al n. 465 – Aree sulle quali insistono i Lotti dal n° 6 al n° 10

Nota:



Risulta inspiegabilmente cointestato all'esecutato ed ad altro soggetto il seguente bene non pignorato e che non è oggetto di esecuzione.

Lotto 3 - Catasto Fabbricati - F. 1 Mappale 434 - Sub. 36 - Cat. D/1 - Piano T
Rendita €. 92,00 sito in Castellar Guidobono in P.zza Mulino snc.

Trattasi della cabina ENEL e risulta intestata all'esecutata "BOSIO costruzioni srl" per 92413/100000 ed al sig. [REDACTED] nato a Fabbrica Curone il [REDACTED] per 7587/100000 (vedasi visura aggiornata).

Come sopra esposto a seguito delle variazioni catastali effettuate dallo scrivente attualmente i beni risultano regolarmente accatastrati e le planimetrie coincidono con lo stato dei luoghi.

(all. 7 - Documentazione catastale dopo le variazioni)

9 - VENDITA

La vendita dei lotti sarà soggetta ad imposta di Registro o IVA a secondo del tipo di aggiudicatario.

Lo scrivente, data la complessità, è disponibile a coadiuvare il professionista delegato/custode nello svolgimento dei suoi futuri adempimenti.

Tanto lo scrivente si pregia di riferire ad evasione del mandato ricevuto. Allega alla presente, per farne parte integrante, documentazione catastale, documentazione fotografica, certificato carichi pendenti, documentazione urbanistica, ecc. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Voghera, 22 Febbraio 2013

S.E. o O.

CONSULENTE TECNICO

Sez. A
Architetto
ROBERTO
MASSONE
N° 172

(Dott. arch. Roberto Massone)

TRIBUNALE DI TORTONA
25 FEB. 2013

File: - Es 105_2012 Relazione CTU Firmata.doc
Depositato in Cancelleria il

IL FUNZIONARIO
Umberto MIELE

Pag. 23

11