

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro



Intervenuti

■■■■ S.P.A. sostituito da ■■■■ S.P.A.
■■■■ S.P.A. mandataria di ■■■■ S.R.L.
(cessionaria di ■■■■ S.P.A.)

N° Gen. Rep. **31/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2019 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PIERLUIGI MELA

Custode

Dott. MARCELLO PIACENZA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto - 1 -
laboratorio artigianale

Esperto alla stima: Arch. **CLAUDIA TODERO**
Codice fiscale: TDRCLD66C41L304N
Studio in: VIA EMILIA 325 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131821945
Email: c.todero@awn.it
Pec: claudia.todero@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

██████ foglio 42, particella 243, subalterno 52, scheda catastale SI, indirizzo Corso Giuseppe Romita, piano S1, comune TORTONA, categoria C/3, classe 3, consistenza 140 mq, superficie 178 mq, rendita € 426,59

2. Stato di possesso

Bene: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: ████████ SPA, ██████ SPA

5. Comproprietari

Beni: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Nel ventennio antecedente il pignoramento l'immobile è sempre appartenuto a XXXXXXXXXX

8. Prezzo

Bene: Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - laboratorio artigianale

Valore complessivo intero: EURO 60.720,00

Beni in Tortona (AL)
Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita)

Lotto: 001 - laboratorio artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La documentazione presentata dall'Avv. Pellegrini per conto del Creditore consiste nel "certificato ipotecario" nel ventennio (1999 - 2019) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona, pertanto mancante della documentazione catastale (stralci di mappa e visure) e dell'analisi della provenienza del bene. Il CTU ha provveduto pertanto ad eseguire visura c/o l'Ufficio catastale e c/o la Conservatoria di Tortona al fine di reperire la documentazione per l'esatta individuazione dell'immobile e consultare l'atto di compravendita.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Largo Europa n.100 (già Corso Giuseppe Romita)

Note: Trattasi di laboratorio artigianale per arti e mestieri identificato nel [REDACTED] [REDACTED] con l'interno A2b

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 42, particella 243, subalterno 52, scheda catastale SI, indirizzo Corso Giuseppe Romita, piano S1, comune TORTONA, categoria C/3, classe 3, consistenza 140 mq, superficie 178 mq, rendita € 426,59

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2014 Fg 42 part 243 sub 52 cat C/3 Cl 3 consistenza 140 mq rendita Euro 426,59 indirizzo Corso Romita

Dati derivanti da:

Variazione del 22/01/2014 prot. n. AL 0012472 in atti dal 22/01/2014 G.A. F. codifica piani incoerenti (n. 2974.1/20014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 Fg 42 part 243 sub 52 cat C/3 Cl 3 consistenza 140 mq rendita Euro 426,59 indirizzo Corso Giuseppe Romita piano 1PS

Dati derivanti da:

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/1991 Fg 42 part 243 sub 52 cat c/3 Cl 3 consistenza 140 mq rendita Lire 1302 indirizzo Corso Giuseppe Romita, piano 1PS

Dati derivanti da:

Variazione del 07/12/1991 in atti dal 05/11/1993 FRAZIONAMENTO (n. 449/1991)

Situazione degli intestati dal 28/12/1991 [REDACTED] per il diritto di proprietà

Dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 28/12/1991 Voltura in atti dal 05/11/1993 Rep. n. 61887 Rogante Notaio Pernigotti Tortona Registrazione UR di Tortona Volume I n. 205 del 13/01/1992 Compravendita (n. 1163.1/1992)

Situazione degli intestati dal 07/12/1991: ■■■ proprietaria per 1/2 fino al 28/12/1991 e ■■■ proprietaria per 1/2 fino al 28/12/1991

Dati derivanti da:

Variazione del 07/12/1991 in atti dal 05/11/1993 FRAZIONAMENTO (n. 449/1991)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: Fg 42 part 243 sub 2 cat C/3 Cl 3 consistenza 163 mq rendita Lire 1515 indirizzo Corso Giuseppe Romita piano 1

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) ■■■ proprietaria per 1/2 fino al 07/12/1991 e ■■■ proprietari per 1/2 fino al 07/12/1991

Dati derivanti da:

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 18/09/1986 Voltura in atti dal 04/01/1989 Registrazione UR Tortona Volume 646 n. 4 del 12/03/1987 (n. 392/1987)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico ■■■ proprietario fino al 18/09/1986 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 20,90 come indicato sull'atto di compravendita a rogito Notaio G. Pernigotti Rep. n. 61887, trascritto a Tortona il 31/12/1991 ai nn. 84/67

Confini: a Nord Muro perimetrale su cortile comune; procedendo in senso orario proprietà di terzi, parti comuni, muro perimetrale su giardino comune a Sud.

Note:

L'indirizzo indicato come Corso Giuseppe Romita è stato modificato dal Comune con Largo Europa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di accesso in data 05/08/2019 si è potuto verificare lo stato interno dell'immobile e riscontrare, rispetto alla planimetria depositata a catasto, la presenza di una differente suddivisione degli spazi.

Regolarizzabili mediante:

presentazione a Catasto di nuova planimetria corretta e indicazione corretta dell'indirizzo e del numero civico.

Descrizione delle opere da sanare:

Lo spazio principale del laboratorio risulta suddiviso in 3 zone con pareti in cartongesso (o legno), mentre nell'ambiente secondario non risulta alcuna suddivisione.

presentazione nuova planimetria con Docfa: € 600,00

spese diritti: € 100,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note:

Le difformità catastali riscontrate non dovrebbero incidere sulla rendita dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato è parte del complesso plurifamiliare degli anni '60 denominato "■■■" posto lungo Largo Europa (ex Corso Romita), composto da 3 corpi di cui quello centrale di 7 piani e dotato di giardino interno e corte posteriore; la via, nelle immediate vicinanze del centro storico di

Tortona, si presenta come via di attraversamento della città a scorrimento veloce.

Al laboratorio è possibile accedere, oltre che dal civico n. 100, anche dalla laterale Via Sturla, mediante varco carrabile al cortile condominiale.

Il laboratorio è collocato rispetto a Largo Europa al livello - 1, pertanto accessibile dal giardino interno; dal piano strada, attraverso una portineria non custodita, due scale esterne coperte scendono nel giardino.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nelle vicinanze si trova la Stazione ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria (buono), Stazione autolinee (buono), Comando dei Carabinieri (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Voghera

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Castello di Tortona

Attrazioni storiche: Centro storico di Tortona

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria entro 1 km, Stazione autolinee entro 1 km, casello autostradale TO-PC e MI-GE entro 3 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

L'accesso all'immobile è avvenuto con l'ausilio del fabbro, dopo opportuni avvisi con raccomandata, al quarto tentativo di accesso del CTU ed in presenza del Custode. Il sottoscritto CTU ha tentato l'accesso - senza successo - nelle seguenti date: 20/05/2019, 05 e 14 giugno 19 e, riuscendo ad entrare, il 05/08/19.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di █████ SPA contro █████ (terzo datore di ipoteca);

Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario;

A rogito di Notaio COLA Maria Paola in data 21/05/2012 ai nn. 1723/995;

Iscritto a Tortona in data 22/05/2012 ai nn. 1646/162;

Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00;

Note:

La nota di iscrizione riguarda anche altri immobili nel Comune di Tortona e nel Comune di Berzano di Tortona (AL). Si precisa che █████ compare come Terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 2, che non comprende l'immobile pignorato.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - restrizione di beni - formalità di riferimento

Iscrizione n. Part 162 del 22-05-2012;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/09/2017 ai nn. 928/17;

Iscritto a Tortona in data 04/10/2017 ai nn. 2725/407;

La domanda di annotazione riguarda un immobile sito in Comune di Berzano di Tortona, non compreso nel pignoramento oggetto della presente perizia.

_ Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE n. 267 del 28/05/2019 - restrizione di beni - formalità di riferimento Iscrizione n. Part 162 del 22-05-2012 (come risulta da Elenco sintetico delle formalità in data 14-10-2019);

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di █████ SPA contro █████ (Terzo datore di ipoteca per immobili non oggetto di pignoramento);

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Asti in data 11/07/2014 ai nn. 8265;

Iscritto a Tortona in data 16/01/2015 ai nn. 133/9;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;

Note:

L'immobile pignorato è compreso nell'unità negoziale n. 5.

La nota di iscrizione risulta contro █████ e █████ quest'ultima Terzo datore di ipoteca per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 (comproprietà per la quota di 1/2), NON per l'unità negoziale che comprende l'immobile pignorato dalla presente esecuzione.

Nella Sez D - Ulteriori informazioni della nota: "la █████ dichiara, ai soli fini della predetta iscrizione ipotecaria, l'importo capitale ridotto da Euro 709.512,50 ad Euro 300.000,00. Dichiara inoltre di essere domiciliata presso lo studio degli █████."

_ Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE n. 268 del 28/05/2019 - restrizione di beni - formalità di riferimento Iscrizione n. Part 9 del 16-01-2015 (come risulta da Elenco sintetico delle formalità in data 14-10-2019);

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE DI ISCRIZIONE - restrizione di beni - formalità di riferimento Iscrizione n. Part 9 del 16-01-2015;

Iscritto a Tortona in data 04/10/2017 ai nn. 2726/408;

La domanda di annotazione riguarda un immobile sito in Comune di Berzano di Tortona, NON compreso nel pignoramento oggetto della presente perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di █████ SPA contro █████ Derivante da: Decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pavia in data 21/10/2015 ai nn. 2588/2015;

Iscritto a Tortona in data 14/01/2016 ai nn. 70/9;

Importo ipoteca: € 159.177,42; Importo capitale: € 210.000,00;

Note:

La nota di iscrizione interessa immobili anche nei Comuni di Berzano di Tortona, Carezzano e Sa-rezzano. L'immobile pignorato appartiene all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di █████ SPA contro █████ Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA in data 23/02/2016 ai nn. 2012/2015;

Iscritto a TORTONA in data 08/04/2016 ai nn. 893/127;

Importo ipoteca: € 112.182,29; Importo capitale: € 134.000,00;

Note:

La nota di iscrizione interessa anche immobili nei Comuni di Berzano di Tortona, Carezzano e Sa-

rezzano. L'immobile pignorato è compreso nell'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo-verbale pignoramento immobili;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 22/01/2019 ai nn. 267

trascritto a TORTONA in data 08/03/2019 ai nn. 681/568;

Nella sezione D della Nota è precisato: " il trascrivendo pignoramento è a garanzia della somma precettata di Euro 15.477,15 (oltre spese di notifica interessi, spese e competenze successivamente maturati).

Avvertenze ulteriori:

Si segnala la [REDACTED] S.P.A. domiciliata presso lo studio degli [REDACTED] [REDACTED] in Asti (vedere iscrizione di ipoteca del 16/01/2015).

Dati precedenti relativi al corpo: A

NOTE:

Dalla consultazione del fascicolo effettuata dal CTU mediante Servizi Online-Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, risulta essere stato emesso in data 05/04/2019 "atto di attestazione pendenze: pendente ES. 73/15 GE Milani – fascicolo delegato"; si segnala, per scrupolo, in quanto il sottoscritto non ha accesso al suddetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1860,96

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 5120,18.

Dettagliatamente

TOTALE SPESE PREVENTIVO GESTIONE 2019/2020 EURO 1860,96

TOTALE SPESE CONSUNTIVO GESTIONE 2018/2019 EURO 2886,67

TOTALE SPESE L.S. 007 EURO 372,55 (come da dettaglio spese ricevute dall'Amministratore del Condominio STUDIO [REDACTED] Srl, maturate per l'immobile pignorato negli ultimi due anni)

Millesimi di proprietà:

indicati dall'Amministratore pro-tempore Studio [REDACTED] Srl in Tabelle millesimali proprietà : 19,10

Si segnala inoltre che, nell'atto di compravendita del 28/12/1991 a rogito Notaio Pernigotti in Tortona, è precisato che è compresa la quota di comproprietà attribuita in ragione di 20,90 millesimi sulle parti comuni dell'edificio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili solo dall'ingresso dalla corte posteriore e non dall'ingresso principale. Inoltre i servizi igienici non sono accessibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Patti e condizioni: il cortile condominiale è gravato di servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi tipo di veicolo, senza sosta, a vantaggio dell'attigua proprietà del Condominio "IL [REDACTED]"

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: sconosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: ■■■ e ■■■ dal 18/09/1986 al 28/12/1991 .

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, in forza di successione legittima al coniuge e padre Sig. ■■■ ■■■■

■■■
registrato a Tortona, in data 12/03/1987, ai nn. 4/646.

Note:

Non risulta trascrizione dell'accettazione di eredità da parte di ■■■ e ■■■

Titolare/Proprietario: ■■■ dal 28/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 28/12/1991, ai nn. 61887; trascritto a Tortona, in data 31/12/1991, ai nn. 84/67.

Note:

Nell'atto di compravendita è precisato che è compresa la quota di comproprietà attribuita in ragione di 20,90 millesimi sulle parti comuni dell'edificio.

Patti e condizioni: il cortile è gravato di servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi tipo di veicolo, senza sosta, a vantaggio dell'attigua proprietà del Condominio "IL ■■■

Continuità delle trascrizioni:

Nel ventennio antecedente il pignoramento l'immobile è sempre appartenuto a ■■■

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Boll. n.62

Intestazione: Ing. ■■■

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Esecuzione di lavori edilizi privati - Licenza di costruzione complesso edilizio ■■■

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1959 al n. di prot. 26418

Rilascio in data 01/04/1960 al n. di prot. 62/19

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1961 al n. di prot. 61

NOTE:

Allegato al Decreto di Abitabilità sono state rinvenute le planimetrie riportanti il frazionamento delle unità immobiliari (indicato alla TAV 150/05/2). Si precisa che l'indicazione "Via Circonvallazione" sulla Licenza Edilizia coincide con l'attuale Largo Europa.

7.1 Conformità edilizia:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

all'interno dell'immobile risultano alcune difformità nella suddivisione degli spazi (opere interne)

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA soggetta a sanzione

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Comunicazione inizio lavori asseverata a cura di un Tecnico abilitato: € 1.500,00 (CILA)

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Poiché l'immobile pignorato deriva da un frazionamento antecedente la data di acquisto e non essendo state rinvenute, a nome dei precedenti proprietari, denunce presso il Comune relative al suddetto frazionamento, SI SEGNALE che potrebbe essere necessario, qualora l'Amministrazione lo richiedesse, produrre documentazione dimostrante detta variazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 11.06.2007 n. 186108 coordinato con successive varianti
Zona omogenea:	residenziale R1
Norme tecniche di attuazione:	art. 12 della Norme di Attuazione del PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Occorre riportare diritti di Terzi, relativamente al cortile
Rapporto di copertura:	1/2 della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	ml 17,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	altro
Note:	Modalità di intervento: DIA, P.di C., P.di C. convenzionato; ammessi manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate difformità di tipo urbanistico relativamente all'immobile pignorato, tuttavia, derivando esso da un frazionamento presentato all' NCEU con giusta denuncia di variazione n. 449 di protocollo del 07/12/1991 e non essendo state rinvenute, a nome dei precedenti proprietari, denunce presso il Comune relative al suddetto frazionamento (antecedente all'acquisto da parte dell'Esecutato), si SEGNALE che potrebbe essere necessario, qualora l'Amministrazione lo richiedesse, produrre documentazione dimostrante detta variazione, che permetta di escludere l' incremento di carico urbanistico (conseguente al cambio di destinazione delle unità immobiliari coinvolte, anche di Terzi).

Descrizione: Laboratorio per arti e mestieri [C3] di cui al punto A

L'immobile pignorato è parte del complesso plurifamiliare denominato ■■■ posto in Largo Europa 100, composto da 3 corpi di cui quello centrale di 7 piani e dotato di giardino interno e corte posteriore. Al laboratorio è possibile accedere oltre che dal civico n. 100 anche dalla laterale Via Sturla, mediante accesso carribile al cortile condominiale.

Il laboratorio è collocato rispetto a Largo Europa al livello - 1, pertanto accessibile dal giardino interno. Dal piano strada, attraverso una portineria non custodita, due scale esterne coperte scendono nel giardino, ove si trova l'ingresso pedonale al laboratorio, da un disimpegno comune al sub 59. L'immobile ha pavimento in cemento e pareti divisorie in legno rivestito di tessuto; i servizi igienici consi-

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con radiatori a serpentina
Stato impianto	condominiale-funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Per quanto di competenza Condominiale si faccia riferimento alle certificazioni in possesso dell'Amministratore pro-tempore del Condominio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità è conteggiata al 100%.

Il calcolo della superficie lorda è stato effettuato sulla base della planimetria di progetto rinvenuta in Comune, raffrontata con le misure rilevate durante l'accesso del CTU all'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio/magazzino	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
		160,00		160,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018 OMI

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratorio artigianale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione della conformità urbanistico-edilizia e catastale il sottoscritto CTU ha eseguito, a seguito di sopralluogo nell'immobile, l'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Tortona, visionando il progetto relativo al Complesso edilizio ██████ presentato dall'Ing. ██████ e corrispondente alla Licenza di costruzione n. 62/19 del 01/04/1960: l'immobile pignorato compare in progetto con destinazione laboratorio (vedere allegati).

Alla suddetta pratica corrisponde "Decreto di Abitabilità" n. 61 del 30/12/1961. Per la conformità catastale il sottoscritto ha confrontato lo stato di fatto dei luoghi con le schede planimetriche rinvenute all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali. Per la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontate con le planimetrie catastali e con quelle di progetto architettonico, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach).

L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione. Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni. La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità è conteggiata al 100%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tortona - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio Tecnico di Tortona - Settore Edilizia e Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
 Sito internet www.borsinoimmobiliare.it;
 Sito internet www.immobiliare.it;
 Sito internet www.casa.it;
 Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Tortona nella zona centrale con destinazione laboratori/magazzini sono emersi i seguenti valori:

- in stato conservativo normale il valor di mercato (€/mq) varia da un minimo di 800,00 ad un massimo di 1100,00 €/mq.

Consultato il Borsino Immobiliare per il Comune di Tortona per magazzini in prima fascia il valore di mercato si attesta su 317,00 €/mq e per ubicazioni in fascia media 282,00 €/mq; per ubicazioni di minor pregio il valore corrisponde a 247,00 €/mq.

Sono stati infine ricercati immobili disponibili sul mercato con caratteristiche simili al soggetto e sono stati individuati i seguenti comparabili:

Comparabile 1: Tortona Via Opizzoni - zona centrale - laboratorio al piano primo sottostrada, superficie 92 mq, accessibile con automezzo, in stato normale, privo di impianti particolari

Comparabile 2: Tortona Strada Alabrida - zona periferica - magazzino al piano terreno, superficie 310 mq, composto da un grande locale oltre a servizi

Comparabile 3: Tortona - zona vicinanze centro città - laboratorio parzialmente ristrutturato, superficie 130 mq, con bagno, privo di particolari impianti.

Considerata la posizione del magazzino oggetto di valutazione al piano semi-interrato, ben areato e accessibile dall'esterno - anche con mezzi - dal cortile condominiale, il sottoscritto ha ritenuto utile assumere come valore di mercato di riferimento pari a 470 €/mq.

Altre fonti di informazione:

_ Titolo di proprietà consultato dal sottoscritto CTU c/o la Conservatoria di Tortona (Compravendita rogito Notaio G. Pernigotti Rep. n. 61887 trascritto a Tortona in data 31/12/1991 ai nn. 84/67)

_ Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

_ Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio/magazzino	160,00	€ 470,00	€ 75.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.200,00
Valore corpo			€ 75.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	160,00	€ 75.200,00	€ 75.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.200,00

Giudizio di comoda divisibilità:
il CTU ritiene che l'immobile possa costituire un unico lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: **€ 60.720,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Si vedano in proposito le norme per immobile strumentale.

Sarà cura del Professionista Delegato verificare se, al momento della vendita, la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro oppure soggetta ad una tassa unica di 200 Euro, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Delegato verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere di eventuali agevolazioni e se soggette alla disciplina dell'Imposta del Valore Aggiunto.

Data generazione:
14-10-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Claudia Todero

ALLEGATI

_visura storica catastale_stralcio di mappa catastale_elaborato planimetrico e planimetria catastale
_Norme di Attuazione del PRGC e stralcio
_pratiche edilizie rintracciate c/o Comune di Tortona-abitabilità
_spese condominiali e verbale assemblea condominio
_elenco sintetico delle formalità al 14/10/2019
_documentazione fotografica_lotto 1
_scheda dati_lotto 1
_verbali degli accessi
_Perizia Copia privacy