
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **10/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Luccardi
Codice fiscale: LCCLSN67C49L304W
Studio in: Corso Romita 8/a - Tortona
Telefono: 0131867793
Email: aleluccardi@libero.it
Pec: alessandra.luccardi@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Categoria: Ufficio [U]

OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in TORTONA (AL) Diritto di: Proprieta' per 1/1,

Foglio 41, Particella 361, subalterno 14, scheda catastale Allegato C,

Indirizzo Via Domenico Schiavi, 39, piano T, S1, comune Tortona,

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie 129 mq., rendita € 1533,88

Corpo: Posto auto

Categoria: Posto auto [PA]

OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in TORTONA (AL) Diritto di: Proprieta' per 1/1,

Foglio 41, Particella 1980, scheda catastale Allegato D,

Indirizzo Via Domenico Schiavi, piano T, comune Tortona,

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 10 mq, superficie 10 mq., rendita € 36,67

2. Stato di possesso

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Occupato dal debitore (attualmente inutilizzato ma occupato da mobili e oggetti appartenenti alla proprietà)

Corpo: Posto auto

Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti



Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Creditori Iscritti: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, Agenzia delle entrate- Riscossione -
Agente della Riscossione per la Provincia di Alessandria

Corpo: Posto auto

Creditori Iscritti: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, Agenzia delle entrate- Riscossione -
Agente della Riscossione per la Provincia di Alessandria

5. Comproprietari

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Misure Penali: NO

Corpo: Posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Corpo: Immobile ad uso ufficio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Domenico Schiavi, 39 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

Valore complessivo intero: 78.620,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Domenico Schiavi, 39

Lotto: 001 - UFFICIO CON POSTO AUTO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Nella certificazione notarile tra le formalità pregiudizievoli non risulta elencata l'iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo di cui alla Nota n. 26 del 04/02/2019 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione iscritta sugli immobili oggetto della presente procedura.

Tale ipoteca risulta peraltro elencata nel Ricorso per intervento depositato dall'Agenzia delle entrate e presente nel fascicolo telematico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile ad uso ufficio.

Ufficio [U] sito in Via Domenico Schiavi, 39

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in TORTONA (AL) Diritto di: Proprietà' per 1/1, Foglio 41, particella 361, subalterno 14, scheda catastale Allegato C, Indirizzo Via Domenico Schiavi, 39, piano T, S1, comune Tortona, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6 vani, superficie 129 mq., rendita € 1533,88

Derivante da:

L'immobile nella sua attuale consistenza e come sopra identificato in seguito a: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2013 Pratica n.AL0218253 in atti dal 07/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67469.1/2013) VARIAZIONE del 03/01/2013 Pratica n. AL0369195 in atti dal 03/01/2013 ART 4 DM 701/94 DV 468 DEL 30.08.83 (n.138.1/2013).

Precedentemente risultava censita con gli stessi identificativi ma priva di consistenza , classamento e rendita in seguito a : VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/10/2007 Pratica n. AL0389381 in atti dal 22/10/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 38608.3/2007).

Precedentemente l'unità immobiliare risultava identificata al foglio 41 particella 351 sub 14 in seguito a VARIAZIONE del 30/08/1983 in atti dal 24/02/1999 FRZ. (n.468/1983) che ha comportato la variazione e soppressione dei seguenti immobili originari del precedente Foglio 41 Particella 351 Subalterno 10; Foglio 41 Particella 351 Subalterno 11; Foglio 41 Particella 351 Subalterno 12.

Millesimi di proprietà di parti comuni:



Millesimi di proprietà Ufficio: 152

Confini:

Coerenze dell'ufficio da Nord e procedendo in senso orario: androne comune, Via Domenico Schiavi, Mappale 358, cortile e vano scala comune.

Coerenze della cantina da Nord e procedendo in senso orario: altra unità immobiliare (cantina) terrapieno sotto Via Domenico Schiavi , terrapieno sotto ufficio stessa unità immobiliare, corridoio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne relative alla suddivisione del bagno non indicate nella planimetria agli atti.

Denuncia di variazione con procedura Docfa : € 450,00

Tributi erariali: € 50,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Posto auto.

Posto auto [PA] sito in Via Domenico Schiavi, 39

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in TORTONA (AL) Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 41, particella 1980, scheda catastale Allegato D, indirizzo Via Domenico Schiavi, piano T, comune Tortona, Categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie 10 mq., rendita € 36,67

Derivante da:

L'immobile nella sua attuale consistenza e come sopra identificato in seguito a: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2014 Pratica n.AL0001957 in atti dal 08/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 287.1/2014) COSTITUZIONE del 08/01/2013 Pratica n. AL0000926 in atti dal 08/01/2013 COSTITUZIONE (n. 146.1/2013)

L'unità immobiliare nella sua consistenza attuale deriva da FRAZIONAMENTO del 05/12/1983 in atti dal 05/05/1993 (n.1576.1/1983) della particella 1951 del foglio 41.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi di proprietà posto auto: 74,63/1000 . Lo studio Ferrari, che amministra il Condominio nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, ha precisato che esiste una suddivisione millesimale specifica relativa ai posti auto e gli altri aventi diritto al cortile condominiale che raggrup-



pa due condomini e che tali millesimi non appartengono alla stessa suddivisione degli alloggi.

Confini:

Coerenze dell'ufficio da Nord e procedendo in senso orario: area condominiale a due lati, particella 1979 e particella 1950 tutte del foglio 41.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

L'unità immobiliare non risulta delimitata sul posto ma trattandosi di posto auto si ritiene riscontrata la regolarità catastale. L'indirizzo attribuito all'unità immobiliare è Via Domenico Schiavi, indirizzo principale del Condominio la Torretta, anche se l'accesso carraio al posto auto avviene da Vicolo dell'arco.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di Tortona molto vicino alla centralissima Via Emilia. Tale zona, se pur centrale non risulta tra quelle più richieste in quanto, parecchi fabbricati nelle vicinanze, risultano in disuso e necessiterebbero di interventi di recupero. L'aggregato edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto, essendo stato oggetto di ristrutturazione generale nei primi anni '80, è comunque sufficientemente conservato. Si è ritenuto di costituire un unico lotto composto dall'ufficio e dal posto auto (di dimensioni piuttosto ridotte) in quanto privare l'ufficio del posto auto in una zona in cui i parcheggi sono scarsi avrebbe comportato una sensibile riduzione del valore dell'ufficio stesso.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1 Km., Stazione Autobus 1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Immobile ad uso ufficio

Ufficio [U] sito in Tortona (AL), Via Domenico Schiavi, 39

Occupato dal debitore

Note: Nell'unità immobiliare sono presenti i mobili e molto altro materiale risalente all'utilizzo dell'unità immobiliare quale ufficio della Ditta proprietaria dell'immobile.

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Tortona (AL), Via Domenico Schiavi, 39

Occupato dal debitore

Note: che ha fornito le chiavi dell'immobile non ha dato informazioni in merito all'utilizzo del posto auto.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Concesso a garanzia di finanziamento;

A rogito di Notaio Esposito Vincenzo in data 19/02/2013 ai nn. 291909/37147;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 01/03/2013/59;

Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [REDACTED] con sede in Roma

contro OMISSIS ;

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di [REDACTED] in data 01/02/2019 ai nn. 1730/119;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/02/2019 ai nn. 346/26;

Importo ipoteca: € 492.401,56; Importo capitale: € 246.200,78;

Note: La presente iscrizione ipotecaria non risulta elencata nella Certificazione notarile presente nel fascicolo pertanto si allega Nota di iscrizione - Allegato E.**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Crediti speciali negli estratti di ruolo;

A rogito di [REDACTED] in data 14/01/2022 ai nn. 2135/122;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 18/01/2022/9;

Importo ipoteca: € 60.368,84; Importo capitale: € 30.184,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 09/12/2022 ai nn. 5628

Iscritto/trascritto a Tortona in data 13/03/2023 ai nn. 695/532.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Concesso a garanzia di finanziamento;



A rogito di Notaio Esposito Vincenzo in data 19/02/2013 ai nn. 291909/37147;
Iscritto/trascritto a Tortona in data 01/03/2013/59;
Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di [REDACTED] in data 01/02/2019 ai nn. 1730/119;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/02/2019 ai nn. 346/26;

Importo ipoteca: € 492.401,56; Importo capitale: € 246.200,78;

Note: La presente iscrizione ipotecaria non risulta elencata nella Certificazione notarile presente nel fascicolo pertanto si allega Nota di iscrizione - Allegato E.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Crediti speciali negli estratti di ruolo;

A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 14/01/2022 ai nn. 2135/122;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 18/01/2022/9;

Importo ipoteca: € 60.368,84; Importo capitale: € 30.184,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

a favore di [REDACTED]

contro OMISSIS ;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 09/12/2022 ai nn. 5628

Iscritto/trascritto a Tortona in data 13/03/2023 ai nn. 695/532.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Immobile ad uso ufficio

Ufficio [U] sito in Tortona (AL), Via Domenico Schiavi, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550 € circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 950. Su richiesta della sottoscritta l'ufficio dell'amministratore di condominio ha fornito tale importo riferito alla data del 11/08/2023. L'importo indicato risulta, alla data indicata, suddiviso come segue : € 674,95 per la gestione 2022 e € 275,00 per la gestione 2023.

Si precisa che tali spese sono complessive e relative ad entrambe le unità immobiliari costituenti il lotto unico.



Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà sono 152/1000 relativi al solo ufficio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare pur essendo ubicata al piano terreno risulta ad un livello inferiore alla Via pubblica ed al cortile interno, perciò l'accesso avviene tramite scala interna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: La sottoscritta con gli elementi in suo possesso non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: La sottoscritta con gli elementi in suo possesso non è a conoscenza dell'esistenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Tortona (AL), Via Domenico Schiavi, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Si rimanda alle informazioni elencate per l'unità immobiliare ad uso ufficio, facente parte del presente lotto

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà posto auto: 74,63/1000 . Lo studio Ferrari, che amministra il Condominio nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, ha precisato che esiste una suddivisione millesimale specifica relativa ai posti auto e gli altri aventi diritto al cortile condominiale che raggruppa due condomini e che tali millesimi non appartengono alla stessa suddivisione millesimale degli alloggi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il posto auto è accessibile essendo ubicato al piano terreno con accesso a livello strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto trattasi di posto auto scoperto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: La sottoscritta con gli elementi in suo possesso non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: La sottoscritta con gli elementi in suo possesso non è a conoscenza dell'esistenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS o con sede in Tortona C.F. OMISSIS dal 13/07/1984 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 13/07/1984, ai nn. 46794;

trascritto a Tortona , in data 28/07/1984, ai nn. /1762.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio

Titolare/Proprietario: OMISSIS o con sede in Tortona C.F. OMISSIS dal 13/07/1984 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 13/07/1984, ai nn. 46794;

Trascritto a Tortona , in data 28/07/1984, ai nn. /1762.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto



7. PRATICHE EDILIZIE:**Ufficio [U] sito in Via Domenico Schiavi, 39**Numero pratica: 1 - Autorizzazione edilizia n. 234/81 del 14/12/1981Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria e restauro fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/11/1981 al n. di prot. 21222

Rilascio in data 14/12/1981 al n. di prot. 234

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio**Ufficio [U] sito in Via Domenico Schiavi, 39**Numero pratica: 2 - Autorizzazione edilizia n. 302/83Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Varianti interne alla A.E. n. 234/81

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1983 al n. di prot. 11105

Rilascio in data 02/06/1983 al n. di prot. 302

Abitabilità/agibilità in data 25/08/1983 al n. di prot. 36

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio**Ufficio [U] sito in Via Domenico Schiavi, 39**Numero pratica: 3 - Concessione edilizia in sanatoria n. 329/99Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Costruzione pergolato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1995 al n. di prot. 13284

Rilascio in data 07/05/1999 al n. di prot. 329

L'importo è stato saldato? SI. Il pagamento risulta citato nell'Autorizzazione rilasciata

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio**Ufficio [U] sito in Via Domenico Schiavi, 39**Numero pratica: 4 - Comunicazione di Attività di edilizia libera del 01/04/2011Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazioni di Attività di Edilizia Libera

Per lavori: Manutenzione straordinaria per rifacimento dell'orditura del tetto con sostituzione della listellatura sostituzione parti degradate e lattoneria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/04/2011 al n. di prot. 8197

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio**Posto auto [PA] sito in Via Domenico Schiavi, 39**Numero pratica: 1 - Autorizzazione edilizia n. 234/81 del 14/12/1981Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria e restauro fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/11/1981 al n. di prot. 21222

Rilascio in data 14/12/1981 al n. di prot. 234

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Via Domenico Schiavi, 39

Numero pratica: 2 - Autorizzazione edilizia n. 302/83

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Varianti interne alla A.E. n. 234/81

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1983 al n. di prot. 11105

Rilascio in data 02/06/1983 al n. di prot. 302

Abitabilità/agibilità in data 25/08/1983 al n. di prot. 36

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Via Domenico Schiavi, 39

Numero pratica: 3 - Concessione edilizia in sanatoria n. 329/99

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Costruzione pergolato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1995 al n. di prot. 13284

Rilascio in data 07/05/1999 al n. di prot. 329

L'importo è stato saldato? SI Il pagamento risulta citato nell'Autorizzazione rilasciata

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Via Domenico Schiavi, 39

Numero pratica: 4 - Comunicazione di Attività di edilizia libera del 01/04/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazioni di Attività di Edilizia Libera

Per lavori: Manutenzione straordinaria per rifacimento dell'orditura del tetto con sostituzione della listellatura sostituzione parti degradate e lattoneria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/04/2011 al n. di prot. 8197

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7.1 Conformità edilizia:

Ufficio [U]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio

Posto auto [PA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le pratiche edilizie elencate riguardano il condominio La Torretta nel suo complesso ma non tutte riguardano l'unità a destinazione posto auto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7.2 Conformità urbanistica:

Ufficio [U]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
----------------------------------	----------



In forza della delibera:	Approvato con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022 , pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06-2022 e le relative Norme di Attuazione
Zona omogenea:	A 1 - ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 13 delle NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Con gli elementi in possesso della sottoscritta, considerato che si tratta di una unità immobiliare facente parte di un Condominio, derivante dalla ristrutturazione di un fabbricato di remota costruzione, si ritiene che possa essere sostanzialmente riscontrata la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile ad uso ufficio

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	Approvato con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022 , pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06-2022 e le relative Norme di Attuazione
Zona omogenea:	A 1 - ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 13 delle NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Con gli elementi in possesso della sottoscritta, considerato che si tratta di una unità immobiliare facente parte di un Condominio, derivante dalla ristrutturazione di un fabbricato di remota costruzione, si ritiene che possa essere sostanzialmente riscontrata la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **Immobile ad uso ufficio**

Ufficio ubicato al piano terreno (parzialmente seminterrato) (Foto n. 1 – Allegato A) del Condominio La Tor-



retta composto da 5 locali e doppi servizi igienici (Foto n. 4-5-6-7-8 – Allegato A). L'immobile è dotato di cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare ha accesso da Via Domenico Schiavi attraverso il vano scala comune ed un accesso diretto al cortile interno nel quale risultano ubicati i posti auto.

Nel cortile interno risulta recintata una porzione adiacente l'unità immobiliare che catastalmente non risulta in proprietà esclusiva, quindi da considerarsi non facente parte dell'unità immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: terreno/seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: L'epoca costruttiva non è nota ma la tipologia costruttiva del fabbricato indica una risalenza remota del fabbricato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (i locali hanno i soffitti a volta con altezza minima di circa m. 2.70 e altezza massima centro di circa m. 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso risulta in discreto stato di conservazione, la consistente presenza di materiali al suo interno non consente la visione completa delle murature e quelle visibile rivelano modeste manifestazioni di umidità di risalita. L'umidità di risalita risulta molto più visibile nelle facciate esterne (Foto n. 1 – Allegato A). Non è stato possibile verificare gli impianti (riscaldamento ed elettrico) in quanto l'immobile non risulta allacciato all'energia elettrica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1983
Note	Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti risalenti all'epoca di restauro del fabbricato. Con gli elementi in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se l'impianto sia a norma.

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa
Stato impianto	non verificabile
Potenza nominale	non noto in quanto non è stato possibile reperire il libretto d'impianto
Epoca di realizzazione/adequamento	1983
Note	Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti risalenti all'epoca di restauro del fabbricato. Con gli elementi in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se l'impianto sia a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Con gli elementi in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se esistano scarichi potenzialmente pericolosi, ma non ci sono i presupposti per ritenere che si possa verificare tale problematica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale è stato applicato l'indice mercantile alle rispettive superfici lorde. La superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a mq. 130 comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. La cantina è stata computata a corpo come pertinenza. Alla superficie commerciale calcolata come sopra indicato è stato applicato il prezzo unitario nella misura minima indicate dall'OMI considerato l'andamento del mercato immobiliare del periodo per la zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale



Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Tortona centro

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Pertinenze

Immobile ad uso ufficio

1. Cantina

Posto al piano interrato

Composto da 1 locale

Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq

Valore a corpo: € 1000

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto Posto auto

Posto auto scoperto ubicato all'interno di cortile condominiale con accesso dal Vicolo dell'Arco al civico 3 tramite portone carraio. Il posto auto non risulta delimitato all'interno del cortile. Dalla planimetria catastale e superficie della particella si evince che le dimensioni sono circa mt.2 x mt. 5.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il posto auto è un buono stato di conservazione con pavimentazione in pietra non delimitato nelle sue dimensioni.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Con gli elementi in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se esistano scarichi potenzialmente pericolosi, ma non ci sono i presupposti per ritenere che si possa verificare tale problematica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è rappresentata dalla superficie catastale del posto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Tortona centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: posto auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il valore del bene, la scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo, calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si sono effettuate indagini consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e i siti internet Immobiliare.it e Borsino Immobiliare.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione in zona centrale del Comune di Tortona, dell'età dell'immobile, della consistenza dimensionale, delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione e manutenzione e di tutto quanto esposto riguardo le verifiche effettuate in merito alla regolarità edilizia e catastale. I valori unitari sono stati determinati tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Immobiliare.it;

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

OMI Min. €/mq. 800 Max €/mq.1450

BORSINO Immobiliare Min. €/mq. 913 Max €/mq.1109.

8.3 Valutazione corpi:**Immobile ad uso ufficio. Ufficio [U] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	130,00	€ 800,00	€ 104.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.000,00
immobile ubicato a livello inferiore alla strada detrazione del 20.00%			€ -20.800,00
Valore corpo			€ 83.200,00
Valore Pertinenze			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 84.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.200,00

Posto auto. Posto auto [PA]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.700,00.

Si ritiene più congruo considerata l'ubicazione del posto auto il valore a corpo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Posto auto scoperto	10,00	€ 570,00	€ 5.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.700,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile ad uso ufficio	Ufficio [U] con annesso Cantina	130,00	€ 84.200,00	€ 84.200,00
Posto auto	Posto auto [PA]	10,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

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%)	€ 14.130,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.620,00
---	--------------------

Allegati

- A - Documentazione fotografica
- B - Estratto di mappa
- C - Planimetrie catastale ufficio
- D - Planimetria catastale posto auto
- E - Planimetria stato attuale
- F - Nota di iscrizione ipotecaria 26/2019

Data generazione:
15-09-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Luccardi

