
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
XXX

contro:
XXX

N° Gen. Rep. **242/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 10.30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa XXX

- COPIA PRIVACY -

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Capannone agricolo
Lotto 2 - Laboratorio con magazzino
Lotto 3 - Alloggio residenziale
Lotto 4 - Fabbricato residenziale

Esperto alla stima: Arch. XXX
Codice fiscale: xxx
Studio in: xxx 325 - 15057 xxx
Telefono: xxx
Email: xxx@awn.it
Pec: xxx@archiworldpec.it

Custode nominato: Avv. xxx

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Categoria: Ente urbano [EU]

ENTE URBANO, sezione censuaria Tortona foglio 102, particella 161, superficie catastale are 17 ca 00

XXX, foglio 102, particella 161, indirizzo Strada Vicinale Pianazzoli, piano T-1, comune TORTONA, categoria D/10, rendita € 822,00

Bene: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

XXX E XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 11, graffato con Fg 101, particella 58, sub 4, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale della Pietra n.3, piano T-S1, comune Tortona, categoria C/3, classe 2, consistenza 195 mq, superficie 232 mq, rendita € 503,54

Corpo: B

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

XXX E XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale della Pietra n. 2 (n. civico indicato su visura catastale), piano S1, comune Tortona, categoria C/3, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 56,81

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXX e XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 8, scheda catastale presente, indirizzo strada vicinale della Pietra n. 2, piano 1, comune Tortona, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5, superficie 127mq escluse aree scoperte 119, rendita € 245 Euro (L. 474.500)

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXX e XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 9, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Chiesa di Castellar Ponzano n. 3, piano T-1, comune Tortona, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5, superficie 123 mq escluse aree scoperte 121, rendita € 282,76 Euro (L. 547.500)

2. Stato di possesso

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXX - XXX

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXX - XXX

Corpo: B

Creditori Iscritti: XXX - XXX

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXX - XXX

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXX - XXX

5. Comproprietari

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Pianazzoli s.n. - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Capannone agricolo

Valore complessivo intero: 54.460,50 arrotondato € **54.460,00**

Beni: Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa) - Castellar Ponzano - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

Valore complessivo intero: 63.144,92 arrotondato € **63.145,00**

Lotto: 3 - alloggio residenziale

Valore complessivo intero: 48.888,65 arrotondato € **48.890,00**

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

Valore complessivo intero: 39.050,24 arrotondato € **39.050,00**

Beni in **Tortona (AL)**
Frazione **Castellar Ponzano**
Strada Pianazzoli s.n.

Lotto: 1 - Capannone agricolo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si (integrata dal ctu)

Data di presentazione: 28-12-2021

Certificazione notarile del Notaio Dott. XXX con studio in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ente urbano [EU] sito in frazione: Castellar Ponzano, Strada Pianazzoli s.n.

Note: si tratta di fabbricato agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Ulteriori informazioni sul debitore: deceduto in data 24.04.2022

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria Tortona, foglio 102, particella 161, superficie catastale are 17 ca 00

Derivante da: EX PARTICELLA 113 del FG 102 - STRADA PIANAZZOLI

Confini: A Nord Fg 102 mappale 162, a Est mappale 14, a Sud mappali 67 e 114, a Ovest mappale 16.

Note: sull'area pignorata insiste un fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al Fg 102 particella 161 categoria D/10. L'immobile è stato oggetto di Avvenuta Denuncia di Variazione (ricevuta del 17/02/2009 prot. n. AL0039824 Fg 102 part 161 Strada Pianazzoli, p.T-1, Cat. D/10 Cl. U Rendita 822,00, allegata al Certificato di Agibilità n. 28/2009, dal quale si è estratta la planimetria catastale allegata alla presente perizia).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX, foglio 102, particella 161, indirizzo Strada Vicinale Pianazzoli, piano T-1, comune TORTONA, categoria D/10, rendita € 822,00

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 1919/05/2021 Pratica n. AL0040889 in atti dal 19/05/2021 Variazione di toponomastica d'ufficio (n. 15810.1/2021) Annotazioni: classamento e rendita validati.

- Variazione nel classamento del 13/10/2009 Pratica n. AL0267624 in atti dal 13/10/2009 (n. 15979.1/2009).

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/02/2009 Pratica n. AL0039824 in atti dal 17/02/2009 (n. 1850.1/2009).

- Variazione nel classamento del 14/10/2008 Pratica n. AL0307834 in atti dal 14/10/2008 (n. 16615.1/2008) classamento e rendita validati.

_Costituzione del 11/12/2007 Pratica n. AL0445269 in atti dal 11/12/2007 n. 4511.1/2007) classamento e rendita proposti.

Confini: Il fabbricato libero su quattro lati confina con corte esclusiva di pertinenza. Il sedime confina a Nord con Fg 102 mappale 162, a Est con mappale 14, a Sud con mappali 67 e 114, a Ovest con mappale 16.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: l'immobile è stato oggetto di Avvenuta Denuncia di Variazione (ricevuta del 17/02/2009 prot. n. AL0039824 Fg 102 part 161 Strada Pianazzoli, p.T-1, Cat. D10 Cl. U Rendita 822,00, allegata al Certificato di Agibilità n. 28/2009).

Note generali:

Dalla certificazione Notarile agli atti risulta quanto in Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili (RG 3398 RP 2640 del 27.10.2021), ovvero il pignoramento colpisce l'ente urbano così come indicato nei dati catastali a Catasto Terreni. Su detto terreno insiste un fabbricato con destinazione di deposito e ricovero attrezzi agricoli come rilevato dalla documentazione allegata al Certificato di Agibilità n. 28/2009.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona agricola extraurbana del Comune di Tortona - Frazione Castellar Ponzano, nella zona collinare compresa tra il nucleo antico di Castellar Ponzano ed il paese di Spineto Scrivia, più precisamente individuata lungo Strada Pianazzoli.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevanti ai fini della stima del presente lotto.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tortona e Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: colline tortonesi, zona Merella.

Attrazioni storiche: borghi storici nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Villalvernia entro 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: All'interno del deposito sono accatastate attrezzature di vario tipo di proprietà delle figlie del Debitore. Sull'esterno del fabbricato, in adiacenza al muro perimetrale esiste una baracca in lamiera lasciata da terzi ai quali il Debitore aveva dato in uso il fabbricato, senza titolo, come riferito dalla figlia Sig.a XXX. Sul sedime di corte è stato rinvenuto durante l'accesso con il Custode Avv. XXX, un rimorchio targato "AL39034". Interpellato il PRA dal Custode non è emersa alcuna proprietà riconducibile all'Esecutato, pertanto il professionista delegato si è occupato personalmente di inviare richiesta ad hoc sia alla Regione Piemonte (UMA) - sezione agricoltura, sia alla Motorizzazione civile. In merito ai rifiuti di varia natura presenti sull'area il Custode ha interpellato l'ARPA Piemonte, i cui funzionari XXX e XXX, hanno eseguito in data 19.12.2022 sopralluogo, relazionando quanto indicato nel Verbale N. VS G07 202/2 - D1622/001 (già agli atti) che si riporta per opportuna conoscenza:

< Su terreno privato recintato, sottoposto a pignoramento, pertinente a capannone, identificato al NCT al fg 102 mappale 161 sono stati rinvenuti beni, oggetti e rifiuti di varia natura. In dettaglio: materiali in plastica e nylon (contenitori, sacchetti..) lavatrice fuori uso, elettrodomestico industriale in disuso, cumulo di rete in nylon ad uso agricolo e altri rifiuti solidi speciali non pericolosi di varia natura. Si conferma la presenza di rimorchio agricolo con targa AL39034R (ripetitrice targa trattore) potenzialmente ancora idoneo all'uso. E' stata inoltre rilevata presenza di tettoia in lastre ondulate di fibrocemento (potenzialmente contenente amianto – eventualità da verificare analiticamente all'atto dello smaltimento) in cattivo stato di conservazione e su struttura in legno precaria>.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX - XXX contro XXX, XXX e XXX di XXX XXX & C. s.n.c.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio XXX in data 27/03/2009 ai nn. 27592/7566;

Registrato a Novi Ligure;

Iscritta a Alessandria in data 10/04/2009 ai nn. 1393/222;

Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: XXX di XXX XXX & C. s.n.c. con sede in Novi Ligure (AL) quale debitore non datore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXX contro XXX;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 11/10/2021 al n. 3115

Trascritto a Tortona in data 27/10/2021 ai nn. 3398/2640.

- Trascrizione pregiudizievole:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE a favore di Comune di Tortona contro XXX;

Derivante da: ATTO TRA VIVI;

A rogito di Notaio XXX in data 24/06/2004 al n. 19997 registrato a Tortona, Trascritto a Tortona in data 10/07/2004 ai nn. 2612/1813;

Il Ctù rileva la presenza del suddetto atto di vincolo di destinazione agricola (per capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli da realizzarsi su terreno distinto al Fg 102 mappale 113) dalla documentazione ricevuta con accesso agli atti c/o il Comune di Tortona allegata al P.di C. n. 109/2004; la copia dell'atto di vincolo riporta il timbro " in corso di registrazione ai sensi art. 66 DPR 26-04-1986 n. 131, data 25 giugno 2004".

L'indicazione dell'atto di vincolo risulta altresì sul P. di C. n. 52/2005 (Variante al P. di C. n. 109/2004).

La perizia notarile agli atti non riporta alcun atto di vincolo di destinazione.

L'atto risulta dall'elenco sintetico delle formalità del 08/03/2023 relativo all'immobile distinto a Catasto Terreni al Fg 102 part 113.

NB : il vincolo risulta trascritto sul mappale originario 113, che poi è stato variato, terminati i lavori, in sede di accatastamento del fabbricato ed ai fini dell'agibilità: ora infatti il fabbricato è individuato a Catasto fabbricati dalla particella 161.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessuna. L'immobile non appartiene ad un condominio

Millesimi di proprietà: Non esiste suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non appartiene ad un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: APE non necessaria.

L'immobile è privo di impianto di climatizzazione/riscaldamento

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Non si conosce l'esistenza di vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Non si conoscono cause in corso con la P.A.

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

Titolare/Proprietario:

XXXproprietario/i ante ventennio al 09/12/1987 .

In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso

- a rogito di Dott. XXX

- trascritto a Tortona, in data 13/10/1983, ai nn. /2051.

Note:

XXX, nata a Genova il 28-05-1926.

TITOLARE/PROPRIETARIO:

XXXe XXXdal 09/12/1987 al 27/06/1990 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

- registrato a Tortona, in data 09/12/1987, ai nn. 16/657;

- trascritto a Tortona, in data 21/04/1989, ai nn. /1281.

Note:

Dichiarazione di successione devoluta per legge a favore di XXX e XXX, ciascuna per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro XXXnata a Genova il 28-05-1926, deceduta il 09-12-1987 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Tortona in data 08-03-2022 ai nn. 714/530 a favore di XXXcontro XXXper gli immobili distinti a Catasto Terreni al Fg 102 part 161 (Ente Urbano) ex Fg 102 part 113.

Titolare/Proprietario:

XXXdal 27/06/1990 al 08/07/2003 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

- registrato a Tortona, in data 27/06/1990, ai nn. 62/676;

- trascritto a Tortona, in data 19/04/1991, al n.922.

Note:

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, a favore di XXX, nata a Genova il 12.09.1938 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro XXX, nata a Tortona il 09-06-1903, deceduta il 29-12-1989 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Tortona in data 08-03-2022 ai nn. 715/531 a favore di XXX contro XXX ed è relativa agli immobili distinti a Catasto Terreni al Fg 102 part 161 (Ente Urbano) ex Fg 102 part 113.

Titolare/Proprietario:

XXX dal 08/07/2003 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio XXX, in data 08/07/2003, ai nn. 19095/7117;

- trascritto a Tortona, in data 25/07/2003, ai nn. 2770/1957.

Note:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà - bene personale

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 109/2004

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire (P. di C.)

Per lavori: costruzione di un fabbricato agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/2004 al n. di prot. 18.801

Rilascio in data 13/09/2004

Agibilità in data 11/03/2009 al n. di prot. 28/2009

NOTE:

Al P. di C. è allegata copia dell'atto di vincolo di destinazione agricola.

Numero pratica: Reg. 2118 del 21-12-2004

Intestazione: XXX titolare Azienda Agricola XXX

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: posa recinzione a delimitazione parte di un lotto di terreno di proprietà

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Presentazione in data 21/12/2004

Dall'analisi delle tavole grafiche emerge che per accedere al capannone da Strada Pianazzoli si transita sul mappale 67 del Fg 102 di proprietà di Terzi. L'estratto di P.R.G.C. allegato rappresenta una strada interpodereale di accesso.

Numero pratica: 52/2005

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: VARIANTE al P. di C. n. 109/2004 del 13-09-2004

Per lavori: di costruzione di un fabbricato agricolo

Oggetto: Variante

Presentazione in data 01/12/2004 al n. di prot. 40.424

Rilascio in data 04/04/2005

Numero pratica: prot. 08410 del 21-03-2008

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: in variante costruzione fabbricato agricolo

Oggetto: DIA in VARIANTE

Presentazione in data 21/03/2008 al n. di prot. 08410

Numero pratica: 28/2009

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Abitabilità

Note tipo pratica: AGIBILITA'

Per lavori: Costruzione di un fabbricato agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 06452

Agibilità in data 11/03/2009

7.1 Conformità edilizia:

Ente urbano [EU]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

baraccamento precario in lamiera e onduline in fibrocemento, addossato alla parete esterna del fabbricato sul sedime di corte

Regolarizzabili mediante: CILA per opere di manutenzione ordinaria del sedime di corte

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione del baraccamento precario e smaltimento in pubblica discarica

CILA per manutenzione ordinaria: € 1.000,00

Rimozione a cura di ditta edile : € 1.000,00

Smaltimento in pubblica discarica : € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note:

La ditta edile dovrà essere dotata dei requisiti per eseguire il lavoro (iscrizione Camera di Commercio e Durc regolare). L'importo per lo smaltimento in discarica è ipotizzato di larga massima, in quanto si basa sull'effettivo peso del materiale scaricato e sulla tipologia (caratterizzazione) del rifiuto.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Relativamente al fabbricato agricolo è stato rilasciato dal Comune di Tortona Certificato di Agibilità n. 28/2009 - conforme.

Sull'area, addossato ad un lato del fabbricato, è presente una baracca in legno e lamiera di tipo precario da rimuovere con copertura in lastre ondulate di fibrocemento, potenzialmente contenente amianto - eventualità da verificare analiticamente all'atto dello smaltimento, come indicato anche dai funzionari ARPA interpellati dal Custode Avv. XXX.

7.2 Conformità urbanistica:

Ente urbano [EU]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 9 del 29/03/2022 pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022
Zona omogenea:	zona agricola Ac di collina
Norme tecniche di attuazione:	Approvazione del Progetto Definitivo della variante Genera-

	le al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 15, comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i. e Relative Norme di Attuazione. MODIFICAZIONI : D.C.C. n. 49 del 27/10/2022 Assunzione modificazioni ex art. 17, comma 12 lett. a) e lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente P.R.G.C. Aree agricole di collina Art 1 NdA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola. L'immobile potrà essere acquistato senza ulteriori oneri solo da soggetti aventi requisiti per il mantenimento della destinazione agricola.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	ATTO di vincolo di destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e degli artt. 1 lettera d) e 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - NOTAIO Marziano Carnevale Ricci.
Altro:	L'atto di vincolo di destinazione n. 19.997 Rep. a rogito Notaio Carnevale Ricci del 24/06/2004 è indicato sul Permesso di Costruire n. 109/2004 ed allegato in copia "in corso di registrazione - 25/06/2004".
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI
Note:	L'immobile è dotato di Certificato di agibilità n.28/2009 dell'11/03/2009 rilasciato a seguito di sopralluogo del tecnico comunale e verifica della conformità a quanto legittimato.

Note sulla conformità:

Non sono state rilevate irregolarità all'interno del capannone, ad eccezione di un baraccamento precario addossato ad una parete esterna, che dovrà essere rimosso.

Regolarizzabili mediante: rimozione e smaltimento in P.D. (vedere conformità edilizia)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

L'atto di vincolo di destinazione non è stato indicato dal Notaio XXX nella Certificazione notarile sostituita dal certificato ipo-catastale. Nella copia dell'atto suddetto allegata al Permesso di Costruire (n.109/2004) l'individuazione catastale indicata è Fg. 102 mappale 113 (mappale soppresso dal quale deriva l'attuale particella 161).

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **A**

Sulla particella 161 del Fg 102 insiste un capannone ad uso ricovero di materiali e attrezzi agricoli, in struttura portante prefabbricata in c.a.p. (pilastri e travi di copertura a doppia pendenza) con tamponamenti in calcestruzzo con finitura esterna in ghiaietto grigio-verde, lattoneria in lamiera pre-verniciata e dotato di

Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Allegata al Certificato di Agibilità si trova la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciata da XXX in data 19-07-2005

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dal rilievo effettuato e dal confronto con gli elaborati progettuali forniti dal Comune di Tortona il fabbricato agricolo ha una superficie di mq 253,76 (di cui al piano terreno mq 124,80 a ricovero attrezzi agricoli, mq 62,40 a deposito ed al piano primo un soppalco di mq 62,40 con destinazione di ricovero attrezzi) ed una corte esclusiva di mq 1226. Ai fini del calcolo della consistenza la superficie lorda del fabbricato è stata considerata al 100% e la superficie della corte esclusiva al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ricovero attrezzi locale di deposito	superf. esterna lorda	274,00	1,00	274,00
		274,00		274,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario

Sottocategoria: Immobile intero

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Tortona - R1 extraurbana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 220

Valore di mercato max (€/mq): 330

Pertinenze

A

1. Cortile

Posto al piano PT

Sviluppa una superficie complessiva di 1226 mq

Destinazione urbanistica: agricolo

Note: la superficie del cortile pertinenziale è stata parametrata al 2% e considerata nella superficie lorda del lotto.

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

In data 22.02.2022 il Ctu presentava richiesta di accesso agli atti al Comune di Tortona; il 22.04.2022 il CTU eseguiva accesso agli atti c/o l'Ufficio tecnico del Comune di Tortona, estraendo copia del Permesso di Costruire inerente al progetto presentato, del Certificato di agibilità e della relativa documentazione tecnica. In data 23.09.2022, insieme al Custode Avv. XXX, il Ctu eseguiva rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificava lo stato di conservazione ai fini della stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, siti web casa.it, immobiliare.it, agenzie immobiliari della zona di Tortona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): sulla base dei dati forniti dall' OMI dell'Agenzia delle Entrate per destinazione d'uso produttiva, in zona agricola extraurbana di Tortona, i valori di mercato relativi a capannoni tipici in stato di conservazione normale variano da 220 a 330 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile del Notaio Dott. XXX con studio in Perugia.

8.3 Valutazione corpi:**A. Ente urbano [EU] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ricovero attrezzi locale di deposito	274,00	€ 250,00	€ 68.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.500,00
potenziale presenza di piccole quantità amianto detrazione del 2.00%			€ -1.370,00
Valore corpo			€ 67.130,00
Valore complessivo intero			€ 67.130,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 67.130,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ente urbano [EU] con annesso Cortile	274,00	€ 67.130,00	€ 67.130,00

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 disposizioni del G.E. (min.15%) € 10.069,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.460,50

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di fabbricato ad uso strumentale: in sede di vendita dovrà essere verificata dal delegato l'assoggettabilità ad eventuale applicazione di Iva.

Beni in **Tortona (AL)**
Frazione **Castellar Ponzano**
Via della Pietra n.3

Lotto: 2 - Laboratorio con magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si (integrata dal ctu)

Data di presentazione: 28-12-2021

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è stata redatta dal Dott. XXX, Notaio con studio in Perugia in data 25/11/2021.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato-vedovo - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: deceduto in data 24/04/2022 - vedovo di XXX deceduta in data 27/12/2014

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato-vedovo - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con XXX deceduta in data 27/12/2014

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: QUOTA 50% quale erede con beneficio di inventario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX E XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 11, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale della Pietra, piano T-S1, comune Tortona, categoria C/3, classe 2, consistenza 195 mq, superficie 232 mq, rendita € 503,54

Derivante da:

- dal 24/08/2016 VARIANZIONE del 24/08/2016 pratica n. AL0107607 in atti dal 24/08/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 23585.1/2016) Strada vicinale della Pietra n. 3. Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. AL0143125/2013; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). Terreni correlati Comune L304 (Tortona) Fg 101 part 58 e Fg 101 part 63.

- dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

- dal 12/08/2014 VARIAZIONE nel classamento del 12/08/2014 pratica n. AL0176917 in atti dal 12/08/2014 Variazione di classamento (n. 78700.1/2014) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- dal 12/08/2013 VARIAZIONE del 12/08/2013 Pratica n. AL0143125 in atti dal 12/08/2013 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 29941.1/2013) -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

particella graffata con la particella 58 sub 4 identificata nell'elaborato planimetrico al piano terreno ed avente destinazione di locale centrale termica (riscontrata durante l'accesso). Il laboratorio ha accesso oltre che dalla Via della Pietra anche dalla corte individuata al fg 101 part 63 sub 4 (BCNC) che si sviluppa sia a nord del fabbricato che a Sud.

Confini:

come risulta dall'analisi dell'Elaborato planimetrico dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di Alessandria, al piano terreno la particella 63 sub 11 confina a Nord con la part 63 sub 4 (BCNC), ad Est per un tratto con la particella 58 di Terzi e per un tratto con la particella 58 sub 4 (pignorato), a Sud con la corte part 63 sub 4 (BCNC), ad Ovest con via della Pietra; al piano seminterrato l'immobile confina a Sud Est con la particella 63 sub 6 (analizzata al seguente corpo B del presente lotto 2) e con terrapieno sugli altri lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

tratto di tramezza in perline di legno al Piano seminterrato e apertura di una porta in cima alla scala

Regolarizzabili mediante:

smontaggio del tratto di parete in perline di legno e chiusura della porta

Descrizione delle opere da sanare:

a seguito delle opere di ripristino l'immobile sarà completamente conforme e non sarà necessario provvedere ad alcuna variazione.

Note:

Durante l'accesso eseguito con il Custode in data 23/09/2022 l'immobile con destinazione laboratorio di panificazione è risultato conforme alla rappresentazione della scheda catastale ad eccezione di un piccolo tratto di tramezza al piano seminterrato, realizzato tuttavia in perline di legno facilmente removibili; per la quantificazione delle spese per lo smontaggio della parete in legno si veda quanto previsto nel paragrafo della conformità edilizia.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La presenza della tramezza in perline di legno non incide comunque sulla rendita dell'immobile.

NOTA BENE:

per quanto riguarda la quota di proprietà il bene risulta al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Tortona ai nn. 883/718.

Identificativo corpo: B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato – vedovo

Ulteriori informazioni sul debitore: vedovo di XXX deceduta in data 27/12/2014

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato - vedovo - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: QUOTA 50% quale erede con beneficio di inventario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX E XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale della Pietra n. 2 (così come indicato su visura catastale), piano S1, comune Tortona, categoria C/3, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 56,81

Derivante da:

- dal 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/1172015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Notifica in corso con protocollo n.6297 del 02/12/1998 - Mappali terreni correlati Comune L304 (Tortona) Fg 101 particella 63
- dal 12/09/2012 VARIAZIONE del 12/09/2012 pratica n. AL0262523 in atti dal 12/09/2012 INSERIMENTO PIANO (n. 18235.1/2012) - Notifica in corso con protocollo n.6297 del 02/12/1998 - Mappali terreni correlati Comune L304 (Tortona) Fg 101 particella 63
- dal 25/08/1993 VARIAZIONE del 25/08/1993 in atti dal 09/11/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (n. 272.1/1993).

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- situazione degli intestati dal 25/08/1993 XXX (proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/03/1990) e XXX (proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/03/1990)
- dati derivanti da VARIAZIONE del 25/08/1993 in atti dal 09/11/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (n. 272.1/1993)
- situazione degli intestati dal 05/03/1990 XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni - dati derivanti da ATTO del 05/03/1990 pubblico Ufficiale XXX, Tortona Rep. n. 101550 -UR Tortona Registrazione n. 372 registrato in data 21/03/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 337.1/1990 - Pratica n. AL0169435 in atti dal 13/09/2004. Immobili soppressi, originari del precedente: Fg 101 part. 58 sub 2, Fg 101 part. 61 sub 3, Fg 101 part. 63 sub 3, Fg 101 part. 64 sub 1, Fg 101 part. 64 sub 2, Fg 101 part. 65 sub 1.

Confini: L'immobile confina a Nord con il Fg 101 part 63 sub 11 (pignorata) ad Est con terrapieno, a Sud con terrapieno (sottostante la corte, ad Ovest con il Fg 101 part 63 sub 11 (pignorata ed indicata al corpo A del presente lotto 2).

Conformità catastale:

Non sono state rilevate irregolarità

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: NOTA BENE: per quanto riguarda la quota di proprietà il bene risulta al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Tortona ai nn. 883/718.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto si colloca in via della Pietra n.3 (sul Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Tortona in data 13-08-2013 il n. civico indicato è 3 (tre)), nel nucleo storico di Castellar Ponzano, frazione di Tortona posta lungo la S.S. dei Giovi a circa 8 Km dal centro abitato di Tortona.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Interporto di Rivalta Scrivia (logistica).

Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), farmacia (buona), negozi e servizi di prima necessità (buona), scuola elementare (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Tortona (a 8 Km c.ca) e Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: colline tortonesi e parco del Torrente Scrivia.

Attrazioni storiche: Casa Coppi e Castello di Castellar Ponzano (ora Sforzini).

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus entro 1 km, servizio ferroviario entro 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Tortona, fraz. Castellar Ponzano (AL), Via della Pietra n.3

Occupato da XXX XXX, figlia del debitore

Opponibilità ai terzi: NO

Note: l'immobile ha destinazione artigianale, tuttavia risulta dismesso da tempo ed al suo interno si trovano scaffalature ed utensili inutilizzati. L'immobile può essere considerato libero al decreto di trasferimento, salvo diverse disposizioni del Giudice.

Identificativo corpo: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Tortona, fraz. Castellar Ponzano (AL), Via della Pietra n.3

Occupato da XXX XXX, figlia del debitore

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXX contro XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 11/10/2021 ai nn. 3115

trascritto a Tortona in data 27/10/2021 ai nn. 3398/2640;

nella sezione D della Nota di Trascrizione del Pignoramento, che si riporta integralmente, "si precisa che gli immobili indicati ai punti 1-2-3-e 4 (tutti in via della Pietra) di cui all'unità negoziale n.2 del presente quadro D risultano al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la conservatoria registri immobiliari di Tortona al n. 883/718". Inoltre "A carico del debitore non esistono precedenti pignoramenti.

Sugli stessi beni sussiste precedente pignoramento (Reg. Gen. 1628, Reg. Part. 1247 del 18-06-2014) trascritto contro XXX."

Il Ctu sottolinea quest'ultimo passaggio.

Nel Pignoramento la quota indicata è 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXSRL contro XXX, XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/05/2014 ai nn. 3751

trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. 1628/1247;

Il presente pignoramento è stato promosso solo contro XXX (deceduta in data 27-12-2014).

La Certificazione notarile agli atti della procedura non riporta il presente pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX - XXXcontro XXX, XXX e XXXdi XXX XXX& C. s.n.c.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio XXXin data 27/03/2009 ai nn. 27592/7566;

Registrato a Novi Ligure;

Iscritta a Alessandria in data 10/04/2009 ai nn. 1393/222;

Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: "XXXdi XXX XXX& C. S.n.c." con sede in Novi Ligure (AL) quale debitore non datore di ipoteca.

NOTA

Nell'Elenco sintetico delle formalità aggiornato all'08-03-2023 sono presenti altre ISCRIZIONI del 10-07-2001 e del 11-02-2005, che sono state oggetto di CANCELLAZIONE TOTALE, pertanto non si riportano nella presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Tortona (AL), Via della Pietra n.3

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: nessuna.

L'immobile non appartiene ad un condominio, tuttavia fa parte di un edificio che affaccia su corte comune a diverse unità immobiliari.

Si segnala pertanto che nella corte si rilevano alcuni pozzetti relativi a sotto-servizi (in particolare rel. a fognatura) e che alla corte si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile in ferro, che rimarranno a servizio di tutte le unità rispetto alle quali il cortile è bene comune non censibile, ovvero ai lotti 2 - 3 e 4.

Inoltre, all'interno della corte si erge un albero ad alto fusto (presumibilmente un cedro).

Le spese per la futura manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei servizi presenti dovranno, pertanto, essere concordate e suddivise tra i futuri acquirenti dei lotti.

Questa caratteristica è stata valutata ai fini della valorizzazione del lotto come una detrazione del 2% del valore ordinario, a compensazione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari per rendere il lotto indipendente dagli altri.

Millesimi di proprietà: Non esiste una suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si segnala la corte comune distinta al Fg al 101 particella 63 sub 4 BCNC (non indicata nel pignoramento) graffata alla part. 63 sub 11 e alla part 63 sub 9.

Si segnala in particolare che parte della particella 63 sub 4 (BCNC) è costituita da una striscia posta a Nord delle particelle 63 sub 11 e 63 sub 8, in aderenza al fabbricato e che l'esecutato - così come riferito dalla figlia Sig. XXX XXX, disponeva della chiave del cancello lungo via della Pietra, posto sul mappale 277 del medesimo foglio (mappale non pignorato di Terzi) per poter accedere alla superficie di proprietà. Detta chiave è in possesso della Sig.a XXX, che ha permesso al Ctu ed al Custode l'accesso all'area suddetta.

Si ritiene che detta superficie sia indispensabile per poter effettuare la manutenzione esterna degli immobili pignorati.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: 84,33 kWh/mc

Note Indice di prestazione energetica: allegata al Certificato di Agibilità n. 76/2013 è stato rinvenuto Attestato di certificazione energetica (ACE) n. 2013 105697 0006 con scadenza 12/08/2023 prodotto in data 12/08/2013 ai sensi della LR del 28/05/2007 n. 13 s.m.i. - Classe energetica F

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: non si conoscono atti ablativi da parte della PA.

Identificativo corpo: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Tortona (AL), Via della Pietra n.3

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: nessuna. Non appartiene a condominio

Millesimi di proprietà: non esiste suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte comune BCNC

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: non esistono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: non si conoscono atti ablativi da parte della PA.

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

Titolare/Proprietario:

XXX e XXX **proprietari ante ventennio.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio XXX, in data 05/03/1990, ai nn. 10155;
-trascritto a Tortona, in data 29/03/1990, al n.741.

Note:

proprietari ante ventennio XXX nato a Cavarzere (VE) il 06-06-1949 e XXX nata in Jugoslavia il 02-07-1951, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario:

XXX dal 25/03/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio XXX, in data 25/03/2015, ai nn. 27935/12956;

-registrato a Castelnuovo Scrivia;

-trascritto a Tortona, in data 31/03/2015, ai nn. 883/718.

Note:

si tratta di accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario a favore di XXX contro XXX deceduta il 27/11/2014.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **frazione Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3** (*in alcuni documenti Piazza della Chiesa*)

Numero pratica: **9079**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ristrutturazione edilizia per cambio d'uso in artigianale di servizi

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 16/04/2013 al n. di prot. 09079

Agibilità in data 13/08/2013 al n. di prot. 76-2013

NOTE:

Si segnala che il certificato di agibilità è relativo ad una porzione di fabbricato artigianale di servizi (non citando l'abitazione soprastante)

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **frazione Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3** (*in alcuni documenti Piazza della Chiesa*)

Numero pratica: **15114**

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Esecuzione di opere in variante sull'immobile oggetto di domanda

Per lavori: ristrutturazione edilizia per cambio d'uso in artigianale di servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/2013 al n. di prot. 15144

Agibilità in data 13/08/2013 al n. di prot. 76-2013

NOTE:

Si segnala che il certificato di agibilità è relativo ad una porzione di fabbricato artigianale di servizi (non citando l'abitazione soprastante)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3

Numero pratica: **28-1992** e successive varianti.

Intestazione: XXXe XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: di Ristrutturazione ai sensi della legge 457/78 art 31 lett. d) di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/06/1991 al n. di prot. 22548

Rilascio in data 25/03/1992 al n. di prot. 28-1992

Richiesta Agibilità in data 01/10/1993 al n. di prot. 34987

NOTE: Si precisa che con accesso agli atti c/o lo Sportello Unico del Comune di Tortona si è ottenuto il documento inerente "la Dichiarazione di fine lavori (relativamente alle C.E. n. 28/92 - 190/92 e 92/93) e richiesta permesso di Agibilità" relativa agli immobili distinti a catasto al Fg 101 mapp. 63 e 58, con timbro del Comune di Tortona 30-09-93 e timbro "pervenuta il 04-10-1993", ma non è stato fornito il documento "Agibilità". Alla richiesta sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento e la dichiarazione relativa agli scarichi fognari. Si ritiene tuttavia che, detta mancanza, sia superata dall'Agibilità rilasciata nel 2013, di cui alle pratiche sopra citate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa)

Numero pratica: **180-1992**

Intestazione: XXX e XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: in VARIANTE alla C.E. n. 28 del 25-03-1992 per lavori ristrutturazione fabbricato residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/07/1992 al n. di prot. 27352

Rilascio in data 27/11/1992 al n. di prot. 180-1992

Richiesta Agibilità in data 01/10/1993 al n. di prot. 34987

NOTE: Si precisa che con accesso agli atti c/o lo Sportello Unico del Comune di Tortona si è ottenuto il documento inerente "la Dichiarazione di fine lavori (relativamente alle C.E. n. 28/92 - 190/92 e 92/93) e richiesta permesso di Agibilità" relativa agli immobili distinti a catasto al Fg 101 mapp. 63, con timbro del Comune di Tortona 30-09-93 e timbro "pervenuta il 04-10-1993", ma non è stato fornito il documento "Agibilità". Alla richiesta sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento e la dichiarazione relativa agli scarichi fognari. Si ritiene tuttavia che, detta mancanza, sia superata dall'Agibilità rilasciata nel 2013, di cui alle pratiche sopra citate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa)

Numero pratica: **92-1993**

Intestazione: XXX e XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: in Variante a lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1993 al n. di prot. 12845

Rilascio in data 15/07/1993 al n. di prot. 92-1993

Richiesta Agibilità in data 01/10/1993 al n. di prot. 34987

NOTE: Si precisa che con accesso agli atti c/o lo Sportello Unico del Comune di Tortona si è ottenuto il documento inerente "la Dichiarazione di fine lavori (relativamente alle C.E. n. 28/92 - 190/92 e 92/93) e richiesta permesso di agibilità" relativa agli immobili distinti a catasto al Fg 101 mapp. 63, con timbro del Comune di Tortona 30-09-93 e timbro "pervenuta il 04-10-1993", ma non è stato fornito il documento "agibilità" . Alla richiesta sono allegati le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento e la dichiarazione relativa agli scarichi fognari. Si ritiene tuttavia che, detta mancanza, sia superata dall'Agibilità rilasciata nel 2013, di cui alle pratiche sopra citate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Tramezza in perline di legno nell'interrato, facilmente removibile.

Apertura in cima alla scala di comunicazione con il retro del laboratorio.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato

Descrizione delle opere da sanare:

Smontaggio della tramezza in perline di legno e smaltimento in discarica.

Tamponamento della porta di comunicazione con il retro.

smontaggio tramezza precaria e smaltimento in PD: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note:

Per lo smontaggio dell'opera di tipo precario a guisa di tramezza ed il tamponamento della porta in cima alla scala il sottoscritto ritiene che possa essere stimato un importo indicativo di € 2000 comprensivo di materiale, opere da manovale, carico e scarico e trasporto in discarica.

Il ripristino esclude la necessità di eventuali modifiche catastali.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

quanto riscontrato in difformità dal titolo edilizio, essendo di tipo precario, risulta facilmente removibile, pertanto è sufficiente valutare il costo per il ripristino dello stato autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 9 del 29/03/2022 pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022
Zona omogenea:	Zona A2 - Nucleo antico di Castellar Ponzano
Norme tecniche di attuazione:	Approvazione del Progetto Definitivo della variante Generale

	al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 15, comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.e Relative Norme di Attuazione. MODIFICAZIONI : D.C.C. n. 49 del 27/10/2022 Assunzione modificazioni ex art. 17, comma 12 lett. a) e lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente P.R.G.C. Zona A2 soggetta all'Art 13 NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il nucleo antico di Castellar Ponzano è zona di interesse storico, inoltre dalle carte di PRGC l'immobile risulta in aree di ricarica degli acquiferi profondi (soggetto ad artt. 53 cc 35 e 36 NdA) e in aree pozzi e fasce di rispetto (art 53 delle NdA cc da 25 a 32).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Sono ammessi dal PRG in questa zona commercio al dettaglio, esercizi di vicinato con superficie non superiore a 250 mq, pubblici esercizi, artigianato e attività terziarie al servizio della persona, ai sensi del D.C.R. 29-10-1999, n. 563-13414 art. 5 e art 24 dell'Allegato A.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Laboratorio con magazzino disposto su due piani all'interno di un fabbricato residenziale/artigianale comprendente anche un'abitazione (definita al lotto 3). Il laboratorio dispone di un accesso esclusivo da Via della Pietra (s.n.civ.) ed affaccia sul cortile interno (part 63 sub 4 - BCNC) comune alle unità individuate dalla particella 63. Dall'accesso agli atti eseguito c/o lo Sportello Unico del Comune di Tortona si tratta di un laboratorio per la panificazione e la produzione dolciaria. Al piano terreno il laboratorio è dotato di spogliatoio e wc; attraverso un retro una scala conduce al piano interrato ove si trovano due magazzini (di cui uno destinato a deposito farine), un wc con anti-wc ed un altro laboratorio (qui meglio definito come corpo B) accessibile esclusivamente dal magazzino principale. Gli ambienti sono illuminati ed areati naturalmente al piano terreno mentre, al piano interrato, l'aero-illuminazione garantita dalle bocche di lupo è integrata da sistemi di ventilazione meccanica. L'immobile ha accesso dalla corte comune mediante un portone basculante in legno dotato di portina pedonale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato-vedovo - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: deceduto in data 24/04/2022 - vedovo coniugato con XXX deceduta in data 27/12/2014

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato-vedovo - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con XXX deceduta in data 27/12/2014

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

E' posto al piano: terreno e seminterrato

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato negli anni '90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n. (tutto il complesso è identificato al n.civ.3);

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 al PT e 2.60 al P. seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 1 (uno)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

al momento dell'accesso all'immobile le condizioni esterne del fabbricato risultano buone, l'intonaco è integro e tinteggiato. All'interno si è riscontrato che nel wc dell'interrato sono stati rimossi il pavimento ed un termosifone, mentre al piano terreno i pavimenti presentano due differenti tipologie. Nel complesso le condizioni generali dell'immobile si possono definire discrete.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 29/07/2013 è stata reperita dall'accesso agli atti c/o il Comune di Tortona in allegato al Certificato di agibilità n. 76/2013

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale in centrale termica

Stato impianto	dismessa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto non risulta revisionato e non è stato rinvenuto il libretto d'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Dalla dichiarazione di conformità ai sensi del DPR 06.06.2001 n. 380 l'intervento edilizio non prevedeva la presentazione del certificato di prevenzione incendi ai sensi del DM 16.02.1982

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Smaltimento reflui mediante convogliamento nella fognatura comunale sita in via della Pietra come indicato nella Dichiarazione di conformità al DPR 06.06.2001 n. 380 allegata alla pratica edilizia agli atti del Comune (vedere Agibilità).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del bene è stata desunta dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta con misuratore laser, confrontato con le tavole di progetto ricevute dall'accesso agli atti in Comune ed 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%,
- la superficie del piano seminterrato è conteggiata al 50% (in quanto direttamente comunicante con il piano terreno con scala interna),
- la superficie del laboratorio al piano seminterrato, meglio definito al corpo B del presente lotto ed individuato dal mappale 63 sub 6, è conteggiata al 25% in quanto privo di accesso proprio dall'esterno e quindi necessariamente da considerarsi come pertinenza del laboratorio soprastante,
- la superficie del locale caldaia è conteggiata al 50% in quanto a servizio anche dell'unità definita al lotto 3 (abitazione al piano primo).

Inoltre si evidenzia che gli immobili dispongono di corte comune ad altre unità e che non esiste un regolamento condominiale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

laboratorio al piano terreno con magazzino e laboratorio al piano seminterrato (Lab. di panificazione)	sup lorda di pavimento	196,00	1,00	196,00
		196,00		196,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Tortona (AL)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

Pertinenze

A

1. Centrale termica

Identificato al n. mappale 58 sub 4 graffato al mappale 63 sub 11
Posto al piano terreno

Svilupa una superficie complessiva di 8,55 c.ca mq

La superficie della presente pertinenza è stata parametrata al 50% e considerata nella superficie complessiva del lotto

A

2. Cortile

Identificato al n. Fg 101 part 63 sub 4 - BCNC

Posto al piano terreno

L'immobile ha accesso anche dalla corte comune ad altre unità immobiliari.

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto B

Laboratorio posto al piano seminterrato di fabbricato che comprende un laboratorio più ampio posto al piano terreno ed al piano interrato ed una abitazione al piano primo. Detto laboratorio di forma ad L ha accesso dal laboratorio più grande ed è pertanto privo di ingresso dall'esterno. Le pareti sono rivestite di piastrelle fino ad altezza di circa 2 metri da terra.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato – vedovo

Ulteriori informazioni sul debitore: vedovo di XXX deceduta in data 27/12/2014

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX - Stato Civile: coniugato – vedovo

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito in epoca remota in quanto parte del nucleo antico di Castellar Ponzano

L'edificio è stato ristrutturato nel 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Il laboratorio appare dismesso da tempo e contiene mobiletti ed utensili abbandonati, ma nel complesso le condizioni generali dell'immobile sono discrete (necessita di una manutenzione ordinaria).

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 29/07/2013 è stata reperita dall'accesso agli atti c/o il Comune di Tortona in allegato al Certificato di agibilità n. 76/2013

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale all'interno della centrale termica
Stato impianto	non revisionato
Impianto a norma	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del laboratorio al piano seminterrato, meglio definito al corpo B del presente lotto ed individuato dal mappale 63 sub 6, è conteggiata al 25%, in quanto privo di accesso proprio dall'esterno e quindi necessariamente da considerarsi come pertinenza del laboratorio soprastante; la superficie è pertanto compresa nella superficie indicata del corpo A.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 620

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

Al fini della stima del presente lotto sono state eseguite le seguenti operazioni:

- richiesta di accesso agli atti c/o il Comune di Tortona Sportello Unico dell'Edilizia per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile,
- sopralluogo e rilievo fotografico e delle principali misure con misuratore laser in data 23/09/22,
- ricerca sul mercato di immobili della medesima tipologia per effettuare comparazione,
- individuazione del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria Comune di Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Tortona, Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Borsino Immobiliare
siti web immobiliare.it e casa.it;

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

sulla base dei dati forniti dall' OMI dell'Agenzia delle Entrate per destinazione d'uso commerciale (laboratorio/magazzino), in zona omogenea C4/semicentrale/San Bernardino, zona Sud verso Cassano Spinola, i valori di mercato relativi ad immobili in stato di conservazione normale variano da minimo 480 €/mq a 620 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile del Notaio Dott. XXXcon studio in Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Centrale termica, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.639,92.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato si può operare facendo ricorso al metodo MCA (Market Comparison Approach) basato sulla rilevazione dei dati di contratti/offerte recenti di immobili analoghi e tipologicamente affini a quello oggetto di stima - definito "soggetto" - ed appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo prevede il confronto del "soggetto" con i "comparabili", unità immobiliari di confronto, con caratteristiche tecnico-economiche simili al soggetto. Il confronto delle caratteristiche presuppone che le unità di confronto siano predefinite e misurate nello stesso modo per tutti gli immobili compresi in una classe o di una tipologia particolare. 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. Normalmente, le caratteristiche generali in base alle quali sono individuati i comparabili sono le seguenti: anno di costruzione/ristrutturazione, qualità tipologica, stato di manutenzione del fabbricato, stato di manutenzione dell'unità immobiliare, dotazione impiantistica, livello di finiture, numero dei servizi igienici, presenza/assenza di ascensore, efficienza energetica, esposizione, luminosità, funzionalità, panoramicità, box/posto auto coperto, superficie commerciale, prezzo richiesto. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile da valutare e sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori in quel segmento di mercato. Si procede quindi alla determinazione dei prezzi marginali che vanno adeguati alle condizioni dell'immobile da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali. Sulla base dei prezzi marginali così determinati si ricavano i prezzi corretti degli immobili di confronto, considerando tutte le caratteristiche differenziali rispetto al bene da stimare. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Entrando nel merito specifico della valutazione si è operata una ricerca attraverso siti internet (principalmente www.immobiliare.it e www.casa.it) di unità immobiliari con caratteristiche tecnico-economiche simili al soggetto per la definizione dei "comparabili"; nella frazione di Castellar Ponzano però non sono stati rinvenuti immobili simili al soggetto per tipologia, pertanto si è ampliata la ricerca al vicino Comune di Villalvernia ed al nucleo centrale di Tortona, nell'area compresa tra piazza Duomo ed il quartiere di San Bernardino. A Villalvernia è stato rinvenuto un solo locale commerciale in vendita di circa 75 mq in via Carbone, composto da due locali con doppio accesso e possibilità di carico e scarico [€/mq 533] A Tortona sono disponibili invece molti immobili simili per tipologia, ma utilizzati prevalentemente per commercio (tipo bar e tavola calda o laboratori per gelaterie) e disposti in posizioni che godono di un ottimo passaggio, sia pedonale (zona Portici) che veicolare (piazza Roma e Corso Don Orione), con metrature variabili dai 70 ai 145 mq [€/mq 1000 c.ca]. Nella presente stima si è tenuto conto quindi delle seguenti caratteristiche : posizione del lotto centrale nel nucleo antico, ma nell'ambito di una frazione, facilità di parcheggio in zona, ampia superficie commerciale, stato di manutenzione e dotazione impiantistica. Dette caratteristiche portano ad individuare - come più probabile valore di mercato - l'importo di 400 €/mq. La valutazione finale dell'immobile tiene conto infine delle varie decurtazioni operate:

- 2% per presenza di sotto-servizi in comune con altri immobili (definiti negli altri lotti in perizia) ed eventuale adeguamento per rendersi indipendenti,
- 5% per manutenzione straordinaria dei servizi igienici incompleti,
- 15% per immediatezza della vendita e assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del GE.

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

Laboratorio al piano terreno con magazzino e laboratorio al piano seminterrato (laboratorio di panificazione)	196,00	€ 420,00	€ 82.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.320,00
per presenza sottoservizi nella corte detrazione del 2.00%			€ -1.646,40
per opere manutenzione wc e caldaia detrazione del 5.00%			€ -4.033,68
Valore corpo			€ 76.639,92
Valore complessivo intero			€ 76.639,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.639,92

B. Laboratori per arti e mestieri [C3]

La valorizzazione del presente corpo B è ricompresa nella valorizzazione del lotto 2, come già in precedenza indicato.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A e B	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annessa Centrale termica e Corte comune	196,00	€ 76.639,92	€ 76.639,92

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 disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 11.495,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto, così come individuato, comprende due unità immobiliari, una disposta su due piani (P.Terra e P. Seminterrato) l'altra posta esclusivamente al P. Seminterrato ed accessibile solo attraverso la precedente, pertanto non separabile da questa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.144,92
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di fabbricato ad uso strumentale: in sede di vendita dovrà essere verificata dal delegato l'assoggettabilità ad eventuale applicazione di Iva.

Lotto: 3 - alloggio residenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si (integrata dal Ctu)

Data di presentazione: 28-12-2021

Certificazione notarile redatta dal Dott. XXX, Notaio in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa)****Quota e tipologia del diritto****1/2 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato – vedovo

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore vedovo della Sig.a XXX è deceduto in data 24/04/2014. XXX proprietaria per la quota di 1/2 in piena proprietà.

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto****1/2 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note:

QUOTA 50% quale erede con beneficio di inventario

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: XXX e XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 8, scheda catastale presente, indirizzo strada vicinale della Pietra n. 2, piano 1, comune Tortona, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5, superficie 127mq escluse aree scoperte 119, rendita € 245 Euro (L. 474.500)Derivante da:

- dal 09/11/2015: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- dal 25/08/1993: VARIAZIONE del 25/08/1993 in atti dal 09/11/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (n. 272.1/1993) - Mappali terreni correlati Cod Comune L304 (Tortona) Fg 101 part 63. L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: - situazione degli intestati dal 25/08/1993 XXX (proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/03/1990) e XXX (proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/03/1990) - dati derivanti da VARIAZIONE del 25/08/1993 in atti dal 09/11/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (n. 272.1/1993)

-situazione degli intestati dal 05/03/1990 XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni - dati derivanti da ATTO del 05/03/1990 pubblico Ufficiale XXX, Tortona Rep. n. 101550 -UR Tortona Registrazione n. 372 registrato in data 21/03/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 337.1/1990 - Pratica n. AL0169435 in atti dal 13/09/2004.

Immobili soppressi, originari del precedente : Fg 101 part. 58 sub 2, Fg 101 part 61 sub 3, Fg 101 part. 63 sub 3, Fg 101 part 64 sub 1, Fg 101 part 64 sub 2, Fg 101 part 65 sub 1.

Confini: L'immobile affaccia a Nord su Fg 101 part 63 sub 4 (BCNC) ad Est confina in aderenza con la particella 58 di terzi, a Sud affaccia sulla part 63 sub 4 (BCNC - corte) e ad Ovest affaccia su via della Pietra.Conformità catastale:

Non rilevate irregolarità catastali

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

NOTA BENE:

per quanto riguarda la quota di proprietà il bene risulta al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Tortona

ai nn. 883/718. Nel Pignoramento la quota indicata è 1/1.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto collocato nel nucleo antico di Castellar Ponzano, frazione di Tortona posta lungo la S.S. dei Giovi, di fronte alla chiesa di San Pietro Apostolo. Il lotto si trova in una zona tranquilla e soleggiata.

Caratteristiche zona: in centro storico normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Interporto di Rivalta Scrivia (logistica).

Servizi offerti dalla zona: supermercato, farmacia, negozi e servizi di prima necessità, scuola elementare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – agricole.

Importanti centri limitrofi: Tortona (a 8 Km c.ca) e Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: colline tortonesi e parco del Torrente Scrivia.

Attrazioni storiche: Casa Coppi e Castello di Castellar Ponzano (ora Sforzini).

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus entro 1 km, servizio ferroviario entro 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

L'immobile è abitato da XXX, la quale ha concordato con il Legale del Creditore una indennità di occupazione pari ad € 300 mensili sino ad aggiudicazione. Il sottoscritto Ctu ritiene tale importo congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX - XXXcontro XXX, XXX e XXXdi XXX XXX& C. s.n.c.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

-A rogito di Notaio XXXin data 27/03/2009 ai nn. 27592/7566;

-Registrato a Novi Ligure;

-Iscritto a Alessandria in data 10/04/2009 ai nn. 1393/222;

Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: XXXdi XXX XXX& C. in qualità di debitore non datore di ipoteca.

NOTA:

Nell'Elenco sintetico delle formalità sono presenti altre ISCRIZIONI del 10-07-2001 e del 11-02-2005 che sono state oggetto di CANCELLAZIONE TOTALE, pertanto non si riportano nella presente perizia.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXX contro XXX;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

-A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 11/10/2021 ai nn. 3115

-trascritto a Tortona in data 27/10/2021 ai nn. 3398/2640.

Nella sezione D della Nota di Trascrizione del Pignoramento, che si riporta integralmente, "si precisa che gli immobili indicati ai punti 1-2-3-e 4 (tutti in via della Pietra) di cui all'unità negoziale n.2 del presente quadro D risultano al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la conservatoria registri immobiliari di Tortona al n. 883/718". Inoltre "A carico del debitore non esistono precedenti pignoramenti. Sugli stessi beni sussiste precedente pignoramento (Reg. Gen. 1628, Reg. Part. 1247 del 18-06-2014) trascritto contro XXX."

Il Ctu sottolinea quest'ultimo passaggio.

Nel Pignoramento la quota indicata è 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXSrl contro XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

-A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/05/2014 al n. 3751

-Trascritto a Tortona in data 18/06/2014 ai nn. 1628/1247;

Nota:

Pignoramento solo contro XXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessuna. L'immobile non appartiene ad un condominio, tuttavia fa parte di un edificio che affaccia su corte comune a diverse unità immobiliari. Si segnala pertanto che nella corte si rilevano alcuni pozzetti relativi a sotto-servizi (in particolare rel. a fognatura) e che alla corte si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile in ferro, che rimarranno a servizio di tutte le unità rispetto alle quali il cortile è bene comune non censibile, ovvero ai lotti 2 - 3 e 4. Inoltre, all'interno della corte si erge un albero ad alto fusto (presumibilmente un cedro). Le spese per la futura manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei servizi presenti dovranno, pertanto, essere concordate e suddivise tra i futuri acquirenti dei lotti. Questa caratteristica è stata valutata ai fini della valorizzazione del lotto come una detrazione del 5% del valore ordinario, a compensazione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari per rendere il lotto indipendente dagli altri.

Millesimi di proprietà: non esiste suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala la corte comune distinta al Fg al 101 particella 63 sub 4 graffata alla part. 63 sub 11 e alla part 63 sub 9. Si segnala in particolare che parte della part 63 sub 4 è costituita da una striscia posta a Nord delle particelle 63 sub 11 e 63 sub 8, in aderenza al fabbricato e che l'esecutato - così come riferito dalla figlia Sig. XXX XXX, disponeva della chiave del cancello lungo via della Pietra, posto sul mappale 277 del medesimo foglio (mappale non pignorato di Terzi) per poter accedere alla superficie di proprietà. Detta chiave è in possesso della Sig.a XXX, che ha permesso al Ctu ed al Custode l'accesso all'area suddetta. Si ritiene che detta superficie sia indispensabile per poter effettuare la manutenzione degli immobili pignorati.

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: Non esistono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non si conoscono atti ablativi da parte della P.A.

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

Titolare/Proprietario:

XXX e XXX **proprietari ante ventennio**

In forza di atto di compravendita

- a rogito di NOTAIO XXX, in data 05/03/1990, ai nn. 10155;

- trascritto a Tortona, in data 29/03/1990, al n.741.

Note: proprietari anti ventennio per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Titolare/Proprietario:

XXX dal 25/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di notaio XXX, in data 25/03/2015, ai nn. 27935/12956;

- trascritto a Tortona, in data 31/03/2015, ai nn. 883/718.

Note: Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a favore di XXX contro XXX deceduta il 27-12-2014.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28-92

Intestazione: XXX

e XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/06/1991 al n. di prot. 22548

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità in data 01-10-1993 n. prot. 34.988

Numero pratica: 180-92

Intestazione: XXX e XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/07/1992 al n. di prot. 27352

Rilascio in data 27/11/1992 al n. di prot. 180-1992

Numero pratica: 92-1993

Intestazione: XXXe XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1993 al n. di prot. 12845

Rilascio in data 15/07/1993 al n. di prot. 92-1993

NOTE:

Dichiarazione di fine lavori e Richiesta di abitabilità in data 01-10-93

L'Abitabilità non è stata reperita dall'accesso agli atti.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Non sono state rilevate irregolarità edilizie rispetto ai titoli rilasciati.

Tuttavia, non essendo stata rintracciata l'Abitabilità, sarà necessario riprendere la Dichiarazione di fine lavori e Richiesta di abitabilità del 01-10-1993 sopra citata, per integrarla o, eventualmente, provvedere a presentare Segnalazione Certificata di Agibilità completa di Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.ai sensi del D.M.37/2008) redatta da un tecnico abilitato, che dichiari la rispondenza degli impianti realizzati (elettrici, di climatizzazione, tv, etc.) alla normativa dell'epoca della loro realizzazione, di scheda catastale dell'immobile e di Attestato di prestazione energetica (APE).

Si stima per la suddetta pratica di regolarizzazione un importo, puramente indicativo (il prezzo potrebbe variare in base al Professionista scelto) di circa 2.000 €, che andrà dedotto dal valore complessivo stimato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 9 del 29/03/2022 pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022
Zona omogenea:	Zona A2 - Nucleo antico di Castellar Ponzano
Norme tecniche di attuazione:	Approvazione del Progetto Definitivo della variante Generale al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 15, comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.e Relative Norme di Attuazione. MODIFICAZIONI : D.C.C. n. 49 del 27/10/2022 Assunzione modificazioni ex art. 17, comma 12 lett. a) e lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente P.R.G.C. Zona A2 soggetta all'Art 13 NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il nucleo antico di Castellar Ponzano è zona di interesse storico, inoltre dalle carte di PRGC l'immobile risulta in aree di ricarica degli acquiferi profondi (soggetto ad artt. 53 cc 35 e 36 NdA) e in aree pozzi e fasce di rispetto (art 53 delle NdA cc da 25 a 32).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.
La destinazione residenziale è conforme alle norme di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Alloggio posto al primo piano di un complesso immobiliare sito in via della Pietra a Castellar Ponzano, di fronte alla chiesa, costituito da due abitazioni di tipo popolare e da due immobili con destinazione laboratorio per arti e mestieri, accessibili dalla strada attraverso un'ampia corte comune (Fg 101 part 63 sub 4 - BCNC corte comune ai subb. 5 - 6 - 7 - 8 - 9). Mediante un cancelletto in ferro pedonale ed una scala dedicata si accede al primo piano del fabbricato ad una veranda (terrazza coperta) e da qui all'alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni (di cui uno cieco dotato di areazione forzata), un ripostiglio ed un corridoio di disimpegno. L'alloggio ha pavimenti in ceramica, porte interne in legno massello, infissi interni in legno con vetro-camera e zanzariere e serramenti esterni costituiti da persiane in legno. Le aperture sono protette da grate in ferro. L'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa è alimentato da caldaia a legna e metano, collocata nel locale centrale termica individuata dalla 58 sub 4 graffata con la part 63 sub 11, pertanto a servizio anche del laboratorio definito al lotto 2. In detto locale si trova anche una caldaietta murale: durante l'accesso la Sig.a XXX ha riferito che la caldaietta serviva al riscaldamento del laboratorio e non è più in funzione, mentre - nell'alloggio - è presente un termostato ambiente collegato alla caldaia principale. L'alloggio dispone di impianto di raffrescamento con split interni in ciascuna camera collegati a due unità esterne. I bagni dell'alloggio sono dotati di lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio il principale, lavabo, wc, bidet e doccia il secondario. Le pareti del bagno principale sono rivestite con piastrelle in monocottura finemente decorate. In facciata, sui lati esposti a Sud e ad Ovest sono montate tende da sole a cupolina. Lo stato di conservazione dell'alloggio è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

- Stato Civile: coniugato - vedovo

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore vedovo della Sig.a XXX è deceduto in data 24/04/2014. XXX proprietaria per la quota di 1/2 in piena proprietà.

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito in epoca remota nel nucleo antico di Castellar Ponzano

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è senza n.civico (tutto il complesso ha n. civico 3);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile si presenta al momento dell'accesso del sottoscritto in buone condizioni generali sia internamente che esternamente; i serramenti necessitano di un intervento di manutenzione, tuttavia si ritiene che lo stato in cui si trovano non comprometta la loro funzione. Si segnala tuttavia che l'immobile è riscaldato con caldaia posizionata nella particella 58 sub 4 graffata con la particella 63 sub 11, ovvero al laboratorio definito al lotto 2 pertanto, per rendersi - eventualmente - indipendente da detto lotto, l'acquirente dell'alloggio dovrà dotarsi di una nuova caldaia; questa interferenza è stata valutata dal sottoscritto nella valorizzazione del lotto con una detrazione del 5% del valore ordinario dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: cls e laterizio
condizioni: sufficienti
Il balcone /veranda introduce all'ingresso dell'alloggio coprendo la scala che dal piano terreno porta al piano primo.
Il balcone/veranda è protetto da una ringhiera in ferro e coperto dalla falda del tetto del fabbricato.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente
materiale: legno
protezione: inferriate
materiale protezione: ferro
condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente
materiale: legno e vetro
condizioni: sufficienti
Note: i serramenti necessitano di una manutenzione ordinaria di rinnovo

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni
coibentazione: presumibilmente in polistirene
rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: buone
I prospetti esterni risultano tinteggiati di colore giallo sole e presentano uno zoccolo di protezione di circa 60 cm rivestito con mattonelle di serizzo.

Scale posizione: esterna
rivestimento: granito
condizioni: buone
La scala risulta protetta da una ringhiera/parapetto in legno.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	caldaia a legna e metano
Stato impianto	funzionante ma non revisionata
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993 c.ca
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Poichè nel corso degli anni 1992 e 1993 l'intero complesso è stato sottoposto a ristrutturazione dei fabbricati ad uso residenziale e commerciale ed i disegni reperiti con accesso agli atti c/o lo Sportello unico di Tortona riportano interventi su tutti i fabbricati, si presume che la dichiarazione rilasciata per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento in via della Pietra ed allegate alla dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità, riguardino quantomeno tutto il fabbricato sottoposto a ristrutturazione e comprendente panetteria/pasticceria ed abitazione. Ciò è avallato dal fatto che il termostato ambiente rinvenuto nell'abitazione definita al lotto 3 riporta anche la scritta "forno" tra le indicazioni.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è costituito da split posizionati in ciascuna camera dell'abitazione.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti:

Smaltimento reflui mediante convogliamento nella fognatura comunale sita in via della Pietra.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del bene è stata desunta dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta con misuratore Laser confrontato con le tavole di progetto ricevute dall'accesso agli atti in Comune ed 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%,
- la superficie della veranda posta al primo piano e a protezione della scala esterna di accesso è conteggiata al 50%,

-la superficie del locale caldaia (Fg 101 part 58 sub 4) al piano terreno del fabbricato (particella 63) è conteggiata al 50% in quanto comune ad altro bene (laboratorio definito al lotto 2).

La veranda affaccia su cortile comune (Fg 101 part 63 sub 4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione popolare (alloggio)	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
		137,00		137,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Tortona (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 920

Pertinenze

A

1. Cortile

Identificato al n. Fg 101 part 63 sub 4 - BCNC

Posto al piano terreno

Il cortile risulta comune a diverse unità pertanto non viene considerato ai fini del calcolo della consistenza.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima, è stato richiesto accesso agli atti al Comune di Tortona, Sportello Unico per l'Edilizia ed eseguito sopralluogo in data 23/09/2022 insieme al Custode e successivamente in data 12/10/22 per eseguire rilievo fotografico e delle principali misure e verificare lo stato di occupazione e di conservazione dell'immobile. E' stata inoltre effettuata sui più diffusi siti immobiliari una accurata ricerca sul mercato di immobili della medesima tipologia per effettuare la comparazione ed individuare il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Borsino Immobiliare, siti web immobiliare.it, casa.it.

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

sulla base dei dati forniti dall' OMI dell'Agenzia delle Entrate per destinazione d'uso residenziale in zona omogenea C4/semicentrale/San Bernardino, zona Sud verso Cassano Spinola, i valori di mercato relativi ad immobili in stato di conservazione normale variano da minimo 630 €/mq a 920 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile del Dott. XXX, Notaio in Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.869,00.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso al metodo MCA (Market Comparison Approach) basato sulla rilevazione dei dati di contratti/offerte recenti di immobili analoghi e tipologicamente affini a quello oggetto di stima - definito "soggetto" - ed appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo prevede il confronto del "soggetto" con i "comparabili", unità immobiliari di confronto, con caratteristiche tecnico-economiche simili al soggetto. Il confronto delle caratteristiche presuppone che le unità di confronto siano predefinite e misurate nello stesso modo per tutti gli immobili compresi in una classe o di una tipologia particolare. 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.

Entrando nel merito specifico della valutazione si è operata una ricerca attraverso siti internet (principalmente www.immobiliare.it e www.casa.it) di unità immobiliari con caratteristiche tecnico-economiche simili al soggetto per la definizione dei "comparabili" e sono state individuati i seguenti immobili:

- a Castellar Ponzano in via della Pietra (nelle vicinanze del soggetto) casa a schiera di mq 120 disposta su tre livelli composta da sala cucina, dispensa, bagno al piano terreno, due camere da letto e un bagno al piano primo e due camere in mansarda; parzialmente ristrutturata con finiture semplici - abitabile [€/mq 440]

-a Castellar Ponzano casa indipendente nel centro del paese di mq 250 disposti su due piani composta da quattro ampi locali e un bagno al piano terreno e da ingresso, salone con terrazzo, cucina, tinello due camere da letto e un bagno al primo piano oltre una mansarda; da ristrutturare [€/mq 300]

- a Tortona in S.S. n. 35 bis dei Giovi alloggio popolare di mq 98 composto da ingresso, soggiorno, due camere, tinello con angolo cottura, due bagni ciechi; con finiture modeste - abitabile [€/mq 170].

Dette caratteristiche confrontate con il soggetto e tenuto conto della posizione centrale del lotto rispetto al paese portano ad individuare - come più probabile valore di mercato - l'importo di 460 €/mq.

La valutazione finale dell'immobile tiene conto infine delle varie decurtazioni operate:

- 5% per presenza di sotto-servizi in comune con altri immobili ed eventuale adeguamento per rendersi indipendenti (tipo adeguamento impianto riscaldamento, scarichi ed antenna TV)

- 15% per immediatezza della vendita e assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del GE.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione popolare (alloggio)	137,00	€ 460,00	€ 63.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.020,00
per presenza sottoservizi corte detrazione del 5.00%	€ -3.151,00
Valore corpo	€ 59.869,00
Valore complessivo intero	€ 59.869,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.869,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa corte comune	137,00	€ 59.869,00	€ 59.869,00

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 disposizioni del G.E. (min.15%) € 8.980,35

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: detrazione per regolarizzazione abitabilità (S.C.A.)
- € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.888,65

Lotto: 4 - fabbricato residenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si (integrata dal Ctu)

Data di presentazione: 28-12-2021

Certificazione notarile redatta dal Dott. XXX, Notaio in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Castellar Ponzano, Via della Pietra n.3 (in alcuni documenti Piazza della Chiesa)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato - vedovo

Ulteriori informazioni sul debitore: 1/2 XXX deceduta in data 27/12/2014.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: QUOTA 50% quale erede con beneficio di inventario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX e XXX, foglio 101, particella 63, subalterno 9, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Chiesa di Castellar Ponzano n. 3, piano T-1, comune Tortona, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5, superficie 123 mq escluse aree scoperte 121, rendita € 282,76 Euro (L. 547.500)

Derivante da:

- dal 09/11/2015: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - dal 25/08/1993: VARIAZIONE del 25/08/1993 in atti dal 09/11/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (n. 272.1/1993) Mappali terreni correlati Cod Comune L304 (Tortona) Fg 101 part 63.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- situazione degli intestati dal 25/08/1993 XXX (proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/03/1990) e XXX (proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/03/1990) - dati derivanti da VARIAZIONE del 25/08/1993 in atti dal 09/11/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (n. 272.1/1993)

- situazione degli intestati dal 05/03/1990 XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni - dati derivanti da ATTO del 05/03/1990 pubblico Ufficiale XXX, Tortona Rep. n. 101550 -UR Tortona Registrazione n. 372 registrato in data 21/03/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 337.1/1990 - Pratica n. AL0169435 in atti dal 13/09/2004. Immobili soppressi, originari del precedente: Fg 101 part. 58 sub 2, Fg 101 part. 61 sub 3, Fg 101 part. 63 sub 3, Fg 101 part 64 sub 1, Fg 101 part 64 sub 2, Fg 101 part 65 sub 1.

Confini: L'immobile confina a Nord con il Fg 101 part 63 sub 4 (BCNC - corte) ad Est con la part 58 di Terzi, a Sud con via Cesare Balbo, a Ovest con part 63 sub 4 (BCNC).

Note: corte comune con altri subb. part 63 sub 4 BCNC

Conformità catastale:

non sono state riscontrate irregolarità rispetto alla situazione catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: per quanto riguarda la quota di proprietà il bene risulta al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Tortona ai nn. 883/718. Nel Pignoramento la quota indicata è 1/1.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto posto nel centro di Castellar Ponzano, frazione di Tortona (posta a Sud di Tortona verso Villalvernia), di fronte alla chiesa di San Pietro Apostolo, precisamente in piazza della Chiesa. La zona risulta tranquilla e soleggiata, seppure all'interno del nucleo antico.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Interporto di Rivalta Scrivia (logistica).

Servizi offerti dalla zona: supermercato, farmacia, negozi e servizi di prima necessità, scuola elementare.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – agricole.

Importanti centri limitrofi: Tortona (a 8 Km c.ca) e Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: colline tortonesi e parco del Torrente Scrivia.

Attrazioni storiche: Casa Coppi e Castello di Castellar Ponzano (ora Sforzini).

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus entro 1 km, servizio ferroviario entro 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Durante l'accesso è stato riferito al sottoscritto ed al Custode che l'immobile è abitato dalla figlia del Debitore Sig.a XXX, che tuttavia non era presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXX - XXXcontro XXX, XXX e XXXdi XXX XXX& C. s.n.c.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio XXXin data 27/03/2009 ai nn. 27592/7566;

Registrato a Novi Ligure;

Iscritto a Alessandria in data 10/04/2009 ai nn. 1393/222;

Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: XXXdi XXX XXX& C. in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Nell'Elenco sintetico delle formalità sono presenti altre ISCRIZIONI del 10-07-2001 e del 11-02-2005 che sono state oggetto di CANCELLAZIONE TOTALE, pertanto non si riportano nella presente perizia.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXX contro XXX, XXX e XXXdi XXX XXX& C. s.n.c.;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 11/10/2021 al n. 3115

Trascritto a Tortona in data 27/10/2021 ai nn. 3398/2640;

Nella sezione D della Nota di Trascrizione del Pignoramento, che si riporta integralmente, "si precisa che gli immobili indicati ai punti 1-2-3-e 4 (tutti in via della Pietra) di cui all'unità negoziale n.2 del presente quadro D risultano al 50% in piena proprietà del Sig. XXX e al 50% in sua proprietà in forza di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra XXX, trascritta in data 31-03-2015 presso la conservatoria registri immobiliari di Tortona al n. 883/718". Inoltre "A carico del debitore non esistono precedenti pignoramenti. Sugli stessi beni sussiste precedente pignoramento (Reg. Gen. 1628, Reg. Part. 1247 del 18-06-2014) trascritto contro XXX." Il Ctu sottolinea quest'ultimo passaggio. Nel Pignoramento la quota indicata è 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXSrl contro XXX;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/05/2014 al n. 3751

Trascritto a Tortona in data 16/06/2014 ai nn. 1628/1247;

Pignoramento solo contro XXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

NOTA

Nell'Elenco sintetico delle formalità aggiornato all'08-03-2023 sono presenti altre ISCRIZIONI del 10-07-2001 e del 11-02-2005, che sono state oggetto di CANCELLAZIONE TOTALE, pertanto non si riportano nella presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

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: nessuna. L'immobile non appartiene ad un condominio, tuttavia fa parte di un edificio che affaccia su corte comune a diverse unità immobiliari. Si segnala pertanto che nella corte si rilevano alcuni pozzetti relativi a sotto-servizi (in particolare rel. a fognatura) e che alla corte si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile in ferro, che rimarranno a servizio di tutte le unità rispetto alle quali il cortile è bene comune non censibile, ovvero ai lotti 2 - 3 e 4. Inoltre, all'interno della corte si erge un albero ad alto fusto (presumibilmente un cedro). Le spese per la futura manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei servizi presenti dovranno, pertanto, essere concordate e suddivise tra i futuri acquirenti dei lotti. Questa caratteristica è stata valutata ai fini della valorizzazione del lotto come una detrazione del 2% del valore ordinario, a compensazione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari per rendere il lotto indipendente dagli altri. Inoltre, sul tetto di questa unità immobiliare si trova l'antenna Tv che serve anche l'unità immobiliare oggetto del lotto 3. Si consideri che l'antenna resterà a servizio solo del presente lotto 4.

Millesimi di proprietà: Non esiste una suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala la presenza della corte comune distinta alla particella 63 sub 4 del Fg 101.

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: Nessun vincolo di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non si conoscono atti ablativi da parte della P.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**Titolare/Proprietario:**

XXX e XXX **proprietari ante ventennio.**

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio XXX, in data 05/03/1990, al n. 10155;

- trascritto a Tortona, in data 29/03/1990, al n. 741 di formalità.

Note: proprietari per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà

Titolare/Proprietario:

XXX dal 25/03/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- a rogito di Notaio XXX, in data 25/03/2015, ai nn. 27935/12956;

- trascritto a Tortona, in data 31/03/2015, ai nn. 883/718.

Note: Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario a favore di XXX contro XXX (deceduta in

data 27-12-2014).

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28-92

Intestazione: XXXe XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 180-1992

Intestazione: XXXe XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Numero pratica: 92-93

Intestazione: XXX e XXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: variante

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità presentata in data 01-10-1993 prot. n. 34988.

L'Abitabilità non è stata reperita dall'accesso agli atti.

Si segnala inoltre che dall'accesso agli atti è risultata in data 16-05-1996 un'Ordinanza del Sindaco di Tortona (Ordinanza n.108 prot. n. 21577) nella quale si determinava una sanzione pecuniaria (Lire 1.000.000) ai danni del Sig. XXX per opere di manutenzione straordinaria non autorizzate al piano terra dell'immobile oggetto della succitata C.E n. 180-1992 e che sull'Ordinanza stessa è riportata la scritta "QUIET. n. 1434 del 19-06-96", che fa presumere il contenzioso risolto.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Non sono state rilevate irregolarità edilizie rispetto ai titoli rilasciati.

Tuttavia, non essendo stata rintracciata l'Abitabilità, sarà necessario riprendere la Dichiarazione di fine lavori e Richiesta di permesso di abitabilità del 01-10-1993 suddetta per integrarla o, eventualmente, provvedere a presentare Segnalazione Certificata di Agibilità completa di Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.ai sensi del D.M.37/2008) redatta da un tecnico abilitato, che dichiari la rispondenza degli impianti realizzati (elettrici, di climatizzazione, tv, etc.) alla normativa dell'epoca della loro realizzazione, di scheda catastale dell'immobile e di Attestato di prestazione energetica (APE).

Si stima per la suddetta pratica di regolarizzazione un importo, puramente indicativo (il prezzo potrebbe variare in base al Professionista scelto) di circa 2.000 €, che andrà dedotto dal valore complessivo stimato.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 9 del 29/03/2022 pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022
Zona omogenea:	Zona A2 - Nucleo antico di Castellar Ponzano
Norme tecniche di attuazione:	Approvazione del Progetto Definitivo della variante Generale al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 15, comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.e Relative Norme di Attuazione. MODIFICAZIONI : D.C.C. n. 49 del 27/10/2022 Assunzione modificazioni ex art. 17, comma 12 lett. a) e lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente P.R.G.C. Zona A2 soggetta all'Art 13 NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il nucleo antico di Castellar Ponzano è zona di interesse storico, inoltre dalle carte di PRGC l'immobile risulta in aree di ricarica degli acquiferi profondi (soggetto ad artt. 53 cc 35 e 36 NdA) e in aree pozzi e fasce di rispetto (art 53 delle NdA cc da 25 a 32).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

la destinazione residenziale è conforme alle norme di Piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Alloggio residenziale posto su due piani, facente parte di un complesso immobiliare costituito anche da laboratori per arti e mestieri, nel centro di Castellar Ponzano, frazione di Tortona. L'alloggio è composto al piano terra da un ingresso che distribuisce ad un soggiorno (al momento dell'accesso arredato come camera da letto) ad un bagno e ad un locale pranzo con cucinino; al primo piano da tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno dotato di doccia. Il collegamento tra gli ambienti dei due piani è consentito da una scala esterna coperta da una tettoia, nel cui sottoscala sono posizionati una caldaia per il riscaldamento a metano ed un bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria. Il primo piano dispone di un balconcino con affaccio sulla corte comune. L'immobile ha finiture semplici, di tipo popolare, pavimenti in graniglia, serramenti in legno con vetro semplice, persiane a due ante in legno (alcune mancanti verso la corte) e termosifoni in alluminio. Al primo piano è presente uno split per il condizionamento collegato ad una unità esterna posta in facciata. Sul tetto del fabbricato è posizionata un'antenna TV con parabola, che durante l'accesso la Sig.a XXX ha riferito essere di servizio anche all'altra abitazione, qui definita al lotto 3.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Stato Civile: coniugato – vedovo

Ulteriori informazioni sul debitore: 1/2 XXX deceduta in data 27/12/2014.

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito in epoca remota nel nucleo antico di Castellar Ponzano

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 (il n. civico è posto sulla facciata di fronte alla Chiesa);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (due) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile appare in buone condizioni di manutenzione (ad eccezione della mancanza di alcune persiane). I locali posti al primo piano, al momento dell'accesso del ctu risultano ingombri di materiale di vario genere (perlopiù abiti e accessori).

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia DOMUS Argo f DIN 82
Stato impianto	non revisionata
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto si compone di un solo split Wega duo, posizionato al primo piano con unità esterna in facciata.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti:

Sul tetto del fabbricato si trova l'antenna TV a servizio anche dell'abitazione definita al lotto 3. Si consideri che l'antenna resterà a servizio solo del presente lotto 4.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del bene è stata desunta dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta con misuratore Laser confrontato con le tavole di progetto ricevute dall'accesso agli atti in Comune ed è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili:

- la superficie coperta al piano terreno, 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%,
 - la superficie del piano primo, che ospita le camere ed un bagno, ma è raggiungibile con scala esterna (coperta da tettoia, ma non chiusa) è considerata al 70%; il primo piano, infatti, disponendo di un accesso esterno, potrebbe con poche opere di adeguamento impianti, diventare un alloggio indipendente,
 - le superfici del ripostiglio sottoscala (contenente la caldaia) e del balcone sono considerate al 50%.
- La scala di collegamento dei due piani affaccia sul cortile comune (Fg 101 part 63 sub 4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione popolare	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
		112,00		112,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Tortona (AL) Castellar Ponzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 920

Pertinenze

A

1. Cortile si tratta di BCNC

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fini della stima del presente lotto sono state eseguite le seguenti operazioni:

- accesso agli atti c/o il Comune di Tortona Sportello Unico dell'Edilizia,
- sopralluogo in data 23/09/2022 e successivamente in data 12/10/2022 per rilievi metrico e fotografico, rilievi dello stato di occupazione e di manutenzione dell'immobile.
- ricerca sul mercato di immobili della medesima tipologia per effettuare la comparazione ed individuare il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Tortona;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;
 Uffici del registro di Tortona;
 Ufficio tecnico di Tortona ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Tortona, Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Borsino Immobiliare
 siti web immobiliare.it e casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Sulla base dei dati forniti dall' OMI dell'Agenzia delle Entrate per destinazione d'uso residenziale in zona omogenea C4/semicentrale/San Bernardino, zona Sud verso Cassano Spinola, i valori di mercato relativi ad immobili in stato di conservazione normale variano da minimo 630 €/mq a 920 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

Certificazione notarile redatta dal Dott. XXX, Notaio in Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.294,40.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso al metodo MCA (Market Comparison Approach) basato sulla rilevazione dei dati di contratti/offerte recenti di immobili analoghi e tipologicamente affini a quello oggetto di stima - definito "soggetto" - ed appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo prevede il confronto del "soggetto" con i "comparabili", unità immobiliari di confronto, con caratteristiche tecnico-economiche simili al soggetto. Il confronto delle caratteristiche presuppone che le unità di confronto siano predefinite e misurate nello stesso modo per tutti gli immobili compresi in una classe o di una tipologia particolare. 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.

Entrando nel merito specifico della valutazione si è operata una ricerca attraverso siti internet (principalmente www.immobiliare.it e www.casa.it) di unità immobiliari con caratteristiche tecnico-economiche simili al soggetto per la definizione dei "comparabili" e sono state individuati i seguenti immobili:

- a Castellar Ponzano in via della Pietra (nelle vicinanze del soggetto) casa a schiera di mq 120 disposta su tre livelli composta da sala cucina, dispensa, bagno al piano terreno, due camere da letto e un bagno al piano primo e due camere in mansarda; parzialmente ristrutturata con finiture semplici - abitabile [€/mq 440]

-a Castellar Ponzano casa indipendente nel centro del paese di mq 250 disposti su due piani composta da quattro ampi locali e un bagno al piano terreno e da ingresso, salone con terrazzo, cucina, tinello due camere da letto e un bagno al primo piano oltre una mansarda; da ristrutturare [€/mq 300]

- a Tortona in S.S. n. 35 bis dei Giovi alloggio popolare di mq 98 composto da ingresso, soggiorno, due camere, tinello con angolo cottura, due bagni ciechi; con finiture modeste - abitabile [€/mq 170].

Dette caratteristiche confrontate con il soggetto e tenuto conto della particolare disposizione dell'abitazione su due livelli collegati da una scala esterna, portano ad individuare - come più probabile valore di mercato - l'importo di 440 €/mq.

La valutazione finale dell'immobile tiene conto infine delle varie decurtazioni operate:

- 2% per presenza di sotto-servizi in comune con altri immobili ed eventuale adeguamento per rendersi indipendenti

- 15% per immediatezza della vendita e assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del GE.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione popolare	112,00	€ 440,00	€ 49.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.280,00
detraz. per presenza sottoservizi corte comune detrazione del 2.00%			€ -985,60
Valore corpo			€ 48.294,40
Valore complessivo intero			€ 48.294,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.294,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cortile comune	112,00	€ 48.294,40	€ 48.294,40

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 disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 7.244,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: detrazione per regolarizzazione abitabilità (S.C.A.)	-€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.050,24
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita dei lotti

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive

modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni.

Tortona, 16.03.2023

L'Esperto alla stima
Arch. XXX

ALLEGATI PERIZIA DI STIMA E.I. 242-2021

Allegati per ciascun lotto:

- visure storiche catastali per immobile
- planimetrie catastali per immobile
- documentazione fotografica per lotto
- titoli edilizi da accesso agli atti c/o Comune di Tortona
- elenco sintetico delle formalità aggiornato all'08.03.2023
- scheda dati per ordinanza di vendita
- perizia copia privacy-OMISSIS
- operazioni peritali varie