

---

**Tribunale di Milano**  
Procedura Fallimentare

**Fallimento Imperial Service SRL**

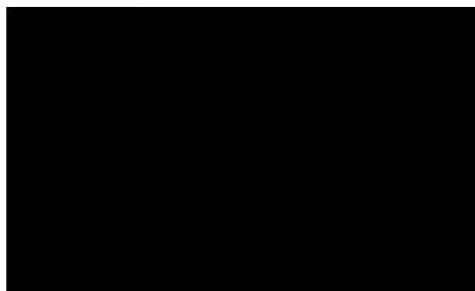
Rep. Gen. N. **28/2018**

Giudice Delegato: Dott.ssa Guendalina Pascale

Curatore: avv. Antonio Castiglione

Rapporto di stima  
**Lotti 1, 2, 3**

Esperto alla stima:  
Codice Fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
mobile  
E-mail:  
Pec:



**Motivo della presente Integrazione al deposito già in Atti:** Al tempo erano state riscontrate difformità in merito alle identificazioni catastali ed alla rappresentazione grafica in Mappa catastale dei fabbricati e delle aree urbane.

A seguito della regolarizzazione effettuata, gli identificativi catastali dei Lotti 1 e 2 sono quindi variati.

**La presente Relazione peritale di Stima sostituisce integralmente quella già in atti.**

**Beni in Brignano Francata AL**  
**fraz. Francata**  
**Vicolo della Corte snc. Ex Via Principale**

**Lotto1**

**1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

**Identificativo corpo A**

Sito in Vicolo della Corte snc. Ex Via Principale  
 Brignano Francata fraz. Francata AL  
 descrizione sintetica: Casa indipendente formata da diversi corpi di fabbrica  
 al piano T , 1, 2, S1, oltre a rustico al piano T, 1 ,deposito al piano T,1, piccoli cortili esclusivi  
 ed Aree urbane.

Quota e tipologia di diritto  
**1000/1000** di Fallimento Imperial Service SRL in liquidazione

Piena proprietà Imperial Service SRL in liquidazione

Codice Fiscale 0270 999 0 960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati: area urbana**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 325 Sub 5

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 325 Sub 4*

indirizzo Vicolo della Corte snc.

Comune Brignano Francata categoria area urbana F/1

Confini:

Vicolo della Corte, Mappale 671, mappale 666, mappale 546.



**Identificato al Catasto Fabbricati: area urbana**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 30/12/1899

Foglio 9 Mappale 671

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 381*

indirizzo Vicolo della Corte snc.

Comune Brignano Francata categoria area urbana F/1

**Confini:**

Vicolo della Corte, Mapp. 667, Mapp. 669, Mapp. 668, Mapp. 328, Mapp.666, Mapp. 325

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 672 Sub

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 409 Sub*

indirizzo Vicolo della Corte snc. Ex Via Principale n. 25

Comune Brignano Francata categoria F/2

**Confini :**

Mappale 666, mappale 671, mappale 668, mappale 670, Via Principale.

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 666

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 326*

indirizzo Vicolo della Corte snc. Ex Via Principale n. 25

Comune Brignano Francata categoria F/2

**Confini :**

Mappale 546, mappale 325, mappale 671, mappale 328 Sub 3.

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 668

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 329*

indirizzo Vicolo della Corte snc.

Comune Brignano Francata categoria F/2

**Confini :** da nord-est in senso orario:

Mappale 671, mappale 669, mappale 670, mappale 328 sub 3

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 328 Sub 3

indirizzo Vicolo della Corte snc.

Comune Brignano Francata categoria F/2

**Confini :**

Mappale 666, mappale 671, mappale 668, mappale 670, Via Principale.

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 669

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 330*

indirizzo Vicolo della Corte snc.

Comune Brignano Francata categoria F/2

**Confini :**

Mappali NN. 668, 671, 667, 321, 522, 673, 670.

**Identificato al Catasto Fabbricati: area urbana**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 673

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 523*

indirizzo Vicolo della Corte snc.

Comune Brignano Francata categoria area urbana F/1

Confini:

Mappale 673, mappale 670, mappale 522

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 670

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 331*

indirizzo Vicolo della Corte snc. Ex Via Principale

Comune Brignano Francata categoria F/2

Confini:

Mappali NN. 669, 673, 672, 522, Via Principale, Mappali NN. 328, 668.

Conformità catastale:

Il Foglio di mappa relativamente agli immobili del Fallimento è stato aggiornato, così come anche le schede catastali sono state aggiornate.

**2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Quartiere periferico, nelle immediate vicinanze di Strada provinciale, con presenza di abitazioni

**Caratteristiche zona:** periferica (normale)

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

**Importanti centri limitrofi:**

**Urbanizzazione:** La zona è provvista di servizi di Urbanizzazione primaria e Urbanizzazione secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici in Km:** Autostrada 20; autobus 2; ferrovia 20 ( stazione Tortona) .

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), verde pubblico (ottimo) Uffici comunali (sufficiente)

**3 Stato di possesso:**

I fabbricati ed i cortili sono liberi.

**4 Vincoli ed oneri giuridici:**

**4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

**Nessuna**



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico***Nessuno**4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:***Nessuna**4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria, per l'ammontare di Euro € 530.000,00

capitale a favore di

**Agenzia delle Entrate Direzione provinciale seconda Milano**

C.F. [REDACTED] - iscritta a Milano 2

in data 22/11/2010 ai nn. 3898/720 contro

**Imperial Service SRL** C.F. 0270 999 0 960

con atto del notaio [REDACTED] del 18/11/2010

ai nn. 16064/3381

L'ipoteca grava sui seguenti immobili: Brignano Francata AL (oltre a terreni del Lotto 3

Foglio 9	Mappale 325 Subalterno 4	graff. Mapp. 328	area rurale
Foglio 9	Mappale 326		fabbr. Vecchia costruz.
Foglio 9	Mappale 327		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 328 Subalterno 2		Porz. Rurale FP
Foglio 9	Mappale 328 Subalterno 3		Porz. Rurale FP
Foglio 9	Mappale 329		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 330		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 331		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 523		area rurale

4.2.2 *Trascrizioni:*Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore **Massa dei Creditori****del Fallimento Imperial Service SRL**

trascritto a Milano 2 in data 27/02/18 ai nn. 610/472

contro **Imperial Service SRL** C.F. 0270 999 0 960

I beni colpiti sono i seguenti : Brignano Francata AL (oltre a terreni del Lotto 3

Foglio 9	Mappale 325 Subalterno 4	graff. Mapp. 328	area rurale
Foglio 9	Mappale 326		fabbr. Vecchia costruz.
Foglio 9	Mappale 327		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 328 Subalterno 2		Porz. Rurale FP
Foglio 9	Mappale 328 Subalterno 3		Porz. Rurale FP
Foglio 9	Mappale 329		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 330		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 331		Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 523		area rurale

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **Si limitatamente al piano T**

Particolari vincoli e dotazioni condominiale: No

Attestazione di prestazione energetica: No



Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs42/2004: No

### Ulteriori avvertenze: N.B.

- Non c'è l'Attestato di prestazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D. M. del 19/02/2007 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008.

- Non c'è la dichiarazione di conformità degli impianti di cui al D. M. del 22/01/2008 n. 37.

**- Gli immobili sono ingombri di materiale dismesso e di arredi.**

## 6 Attuali e precedenti proprietari

Area urbana Cat. F/1                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    325    Sub    5

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 325 Sub 4*

fabbr. Cat.: F/2                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Fogli    9    Mappale    666

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 326*

fabbr. Cat.: F/2                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    328    Sub    3

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 328 Sub 2*

fabbr. Cat.: F/2                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    668

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 329*

fabbr. Cat.: F/2                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    669

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 330*

fabbr. Cat.: F/2                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    670

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 331*

Area urbana Cat. F/1                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    671    Sub.

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 381*

fabbr. Cat.: F/2                      indirizzo    Vicolo della Corte snc.

Foglic    9    Mappale    672    Sub.

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 409*

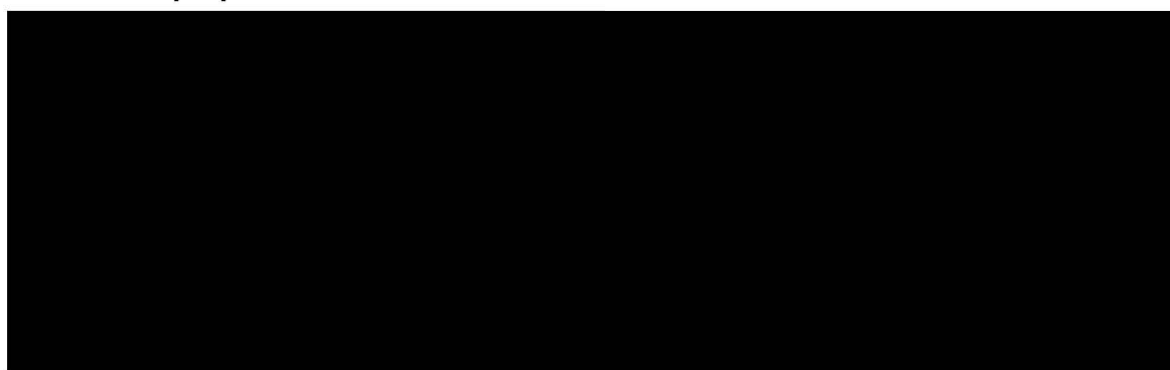


Area urbana Cat. F/1 indirizzo Vicolo della Corte snc.  
 Foglic 9 Mappale 673  
*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 523*

### 6.1 Attuali proprietari

**Imperial Service SRL** sede in Milano C.F. 0270 999 0 960  
 proprietario per 1/1 **Proprietario** dal 29/12/06 ad oggi,  
 con atto del notaio [REDACTED] del 29/12/06 ai nn. 287352/42802  
 trascritto € Milano 2 il 08/01/07 ai nn. 109/67

### 6.2 Precedenti proprietari



## 7 PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. 16/83  
 tipo di pratica Concessione edilizia N. 16/83 Prot.  
 intestata a [REDACTED] relativa ai fabbricati di cui ai Mappali 301, 329, 330,40  
 presentata in data: 31/10/1983 Rilasciata in data: 08/11/1983  
 Abitabilità rilasciata in data:

P.E. n. 09/88  
 tipo di pratica Concessione edilizia N. 09/88 Prot.  
 intestata a : [REDACTED] relativa ai fabbricati di cui ai Mappali 326 e 328  
 presentata in data: 30/05/1988 Rilasciata in data: 08/08/1988  
 Abitabilità rilasciata in data:

L'accesso presso gli Uffici Comunali è stato compiuto

#### 7.1 Conformità edilizia

E' stata verificata presso gli archivi del Comune l'esistenza delle Concessioni Edilizie relative ai fabbricati della Procedura

#### 7.2 Conformità urbanistica

Nessuna difformità riscontrata.

## 8 Descrizione aree urbane e fabbricati di cui al punto 1.



Casa indipendente formata da diversi corpi di fabbrica  
oltre a rustico al piano T, 1, S1, due piccoli cortili esclusivi ed Aree urbane  
Sito in Vicolo della Corte snc. Ex Via Principale Brignano Frascati

**Descrizione dei corpi di fabbrica:**

Mappale 328

Fabbricato allo stato di rustico su due piani

Mappale 670

Due locali oltre bagno e servizi al piano 1, oltre camera al piano 1 e due camere e terrazzo al piano 2

Condizioni di ammaloramento degli intonaci e delle murature, a causa di infiltrazioni copiose dal terrazzo al piano 2

Mappale 666

Rustico su due piani, piano T e 1, oltre a cantina al piano S1 in condizioni scarse, con accesso da Via principale

Mappale 668

piccolo locale in condizioni insufficienti

Mappale 669

tre locali e servizi al piano 1 in condizioni sufficienti tranne che per il locale di testa che ha gli intonaci molto ammalorati

Quota e tipologia di diritto Piena proprietà  
**1000/1000 di Fallimento** Imperial Service SRL in liquidazione

Superficie complessiva di circa mq 489,30

Il rustico è stato costruito nel 1900 e ristrutturato con realizzazione di solaio in c.a. e laterizio  
Le altezze del rustico sono pari a m. 4,29 al P.T e pari a m. 3 al P.T.

Gli altri fabbricati sono stati costruiti dal 1983 al 1988

Le altezze interne, per le abitazioni, variano da m. 2,62 al P.T a m. 2,64 al Piano 1 e Piano 2

Lo stato di manutenzione generale è scadente.

L'accesso presso le unità immobiliari è stato compiuto in data 16/07/2018

Calcolo della superficie		Mapp. 669, Mapp. 670 ex Mapp. 330, Mapp. 331			
	Sup. netta	Coeff	Sup. Comm.	esposizion condizioni	
Piano T	72,07	1,1	79,27	E e O	sufficienti
Piano 1	83,44	1,1	91,78	E e O	sufficienti
pianerott. P 1	9,76	1,1	10,74	Est	sufficienti
Piano 2	46,78	1,1	51,46	O e N	sufficienti
terrazzo P. 2	37,41	1,1	41,15	O e N	sufficienti
<b>Totali</b>	<b>249,46</b>		<b>274,40</b>		





Calcolo della superficie		Mapp. 328, Mapp. 668 ex Mapp. 328. Mapp. 329			
	Sup. netta	Coeff	Sup. Comm.	esposizione condizioni	
Piano T	42,00	1,1	46,20	E e O	scadenti
Piano 1	41,00	1,1	45,10	E e O	scadenti
<b>Locale</b>	<b>13,00</b>	<b>1,1</b>	<b>14,30</b>		scadenti
<b>Totali</b>	<b>96,00</b>		<b>105,60</b>		

Calcolo della superficie		Mapp. 666 ex Mapp. 326			
	Sup. netta	Coeff	Sup. Comm.	esposizione condizioni	
Piano T	34,31	1,1	37,75	N e S	scadenti
Piano 1	34,31	1,1	37,75	N e S	scadenti
<b>Totali</b>	<b>68,63</b>		<b>75,49</b>		

Calcolo della superficie: Area al Mapp. 670, Area al Mapp. 328, Mapp. 671, Mapp 325, Mapp. 673 ex Mapp. 331, Mapp. 325, Mapp. 381, Mapp. 523

Aree urbane	Sup. netta	Coeff	Sup. Comm.	esposizione condizioni	
Mapp. 670	15,00	0,2	3,00	Sud-ovest	sufficienti
Mapp. 328	28,00	0,2	5,60	Sud-ovest	sufficienti
Mapp. 325	36,00	0,2	7,20	Sud-ovest	sufficienti
Mapp. 671	50,00	0,2	10,00	Sud-ovest	sufficienti
Mapp. 673	40,00	0,2	8,00	Sud-ovest	sufficienti
<b>Totali</b>	<b>169,00</b>		<b>33,80</b>		

Ingombro totale 624,50

#### Caratteristiche descrittive delle unità immobiliari- fabbricati

**Impianto elettrico** Esiste impianto elettrico non a norma: da sostituire  
Epoca di realizzazione ignota

*Non esiste dichiarazione di conformità*

**Riscaldamento** Esiste impianto di adduzione del gas non a norma: da sostituire  
Epoca di realizzazione ignota

*Non esiste dichiarazione di conformità*

**Impianto idraulico** Esiste impianto idraulico non a norma: da sostituire  
Epoca di realizzazione ignota

**Condizionamento e climatizzazione** Non esiste impianto di climatizzazione

#### Caratteristiche descrittive delle finiture

pavimenti Materiale: ceramica e marmette condizioni scadenti

infissi Materiale: legno condizioni da sostituire

sanitari dei bagni Materiale: ceramica condizioni da sostituire

## 9 Valutazione complessiva del Lotto



**9.1 Criterio di stima**

Sintetico-comparativo ai valori di mercato.

**9.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Alessandri Ufficio di Pubblicità immobiliare di Tortona

Ufficio Edilizia Privata Visure del Comune di Brignano Francata

Agenzia del Territorio,

2° sem. 2022

Quotazioni dal sito dell'Agenzia del Territorio

Zona: Brignano Francata

Tipologia: residenziale

Valore di mercato minimo: 475,00 €/mq

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale Stato conservativo: normale

Valore di mercato massimo 670,00 €/mq

**9.3 Valutazione delle superfici.**

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Superficie commerciale			
	mq.		
complessiva fabbricati	455,50	€ 122.983,69	€ 122.983,69
Aree urbane e cortili	33,80	€ 8.450,00	€ 8.450,00

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.D.

**€ 6.571,68**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

**€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

**Nessuna**

Costi di cancellazione di oneri e formalità (da verificare)

**€ 600,00**

Giudizio di comoda divisibilità

le unità immobiliari non sono comodamente divisibili.

**9.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile libero**

Valore degli immobili liberi, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,

**€ 124.262,01**

Prezzo di vendita del Lotto nello stato di "libero"

**€ 124.262,01**



**Beni in Brignano Frascata AL**  
**fraz. Frascata**  
**Vicolo della Corte snc.**

**Lotto 2**

**1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

**Identificativo corpo A**

Sito in Vicolo della Corte snc.  
 Brignano Frascata fraz. Frascata AL

descrizione sintetica:

Box autorimessa al Piano Terra e deposito al Piano primo con piccola area esclusiva.

Quota e tipologia di diritto  
**1000/1000** di Fallimento Imperial Service SRL in liquidazione

Piena proprietà Imperial Service SRL in liquidazione  
 Codice Fiscale 0270 999 0 960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati: fabbricato rurale**

Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

Foglio 9 Mappale 667 Subb. 1, 2

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 327*

accesso d Vicolo della Corte s.n.c.

Comune Brignano Frascata Categoria C/6, C/2

Confini :

Vicolo della Corte, Mappale 321, mappale 669, mappale 671.

Conformità catastale:

Il Foglio di mappa relativamente agli immobili del Fallimento è stato aggiornato, così come anche le schede catastali sono state aggiornate.

**2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Quartiere periferico, nelle immediate vicinanze di Strada provinciale, con presenza di abitazioni

**Caratteristiche zona:** periferica (normale)  
**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi  
**Importanti centri limitrofi:**  
**Urbanizzazione:** La zona è provvista di servizi di Urbanizzazione primaria e Urbanizzazione secondaria  
**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali.



**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici in Km:** Autostrada 20; autobus 2; ferrovia 20 ( stazione Tortona) .

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), verde pubblico (ottimo)

Uffici comunali (sufficiente)

### 3 Stato di possesso:

Il fabbricato e l'area sono liberi.

### 4 Vincoli ed oneri giuridici:

#### 4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

**Nessuna**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*

**Nessuno**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria, per l'ammontare di Euro € 530.000,00  
capitale a favore di

**Agenzia delle Entrate Direzione provinciale seconda Milano**

C.F. [REDACTED] - iscritta a Milano 2

in data 22/11/2010 ai nn. 3898/720 contro

**Imperial Service SRL** C.F. 0270 999 0 960

con atto del notaio [REDACTED] del 18/11/2010

ai nn. 16064/3381

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:	Brignano Frascati AL	(oltre a terreni del Lotto 2
Foglio 9	Mappale 325 Subalterno 4 graff. Mapp. 328	area rurale
Foglio 9	Mappale 326	fabbr. Vecchia costruz.
Foglio 9	Mappale 327	Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 328 Subalterno 2	Porz. Rurale FP
Foglio 9	Mappale 328 Subalterno 3	Porz. Rurale FP
Foglio 9	Mappale 329	Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 330	Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 331	Fabbricato rurale
Foglio 9	Mappale 523	area rurale

4.2.2 *Trascrizioni:*

Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore **Massa dei Creditori**



**del Fallimento Imperial Service SRL**

trascritto a Milano 2 in data 27/02/18 ai nn. 610/472  
 contro **Imperial Service SRL** C.F. 0270 999 0 960

I beni colpiti sono i seguenti : Brignano Francata AL (oltre a terreni del Lotto 2  
 Foglio 9 Mappale 325 Subalterno 4 graff. Mapp. 328 area rurale  
 Foglio 9 Mappale 326 fabbr. Vecchia costruz.  
 Foglio 9 Mappale 327 Fabbricato rurale  
 Foglio 9 Mappale 328 Subalterno 2 Porz. Rurale FP  
 Foglio 9 Mappale 328 Subalterno 3 Porz. Rurale FP  
 Foglio 9 Mappale 329 Fabbricato rurale  
 Foglio 9 Mappale 330 Fabbricato rurale  
 Foglio 9 Mappale 331 Fabbricato rurale  
 Foglio 9 Mappale 523 area rurale

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **Si limitatamente al piano T**

Particolari vincoli e dotazioni condominiale: Nessuna

Attestazione di prestazione energetica: No

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs42/2004: No

**Ulteriori avvertenze: N.B.**

- Non c'è l'Attestato di prestazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D. M. del 19/02/2007 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008.

- Non c'è la dichiarazione di conformità degli impianti di cui al D. M. del 22/01/2008 n. 37.

**- L'immobile è ingombro di materiale dismesso.**

**6 Attuali e precedenti proprietari**

Fabbricato Cat C/6 indirizzo Vicolo della Corte s.n.c.

Foglic 9 Mappale 667 Sub. 1

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 327*

Fabbricato Cat. C/2 indirizzo Vicolo della Corte s.n.c.

Foglic 9 Mappale 667 Sub. 2

*In origine identificato al Foglio 9 Mappale 327*

**6.1 Attuali proprietari**

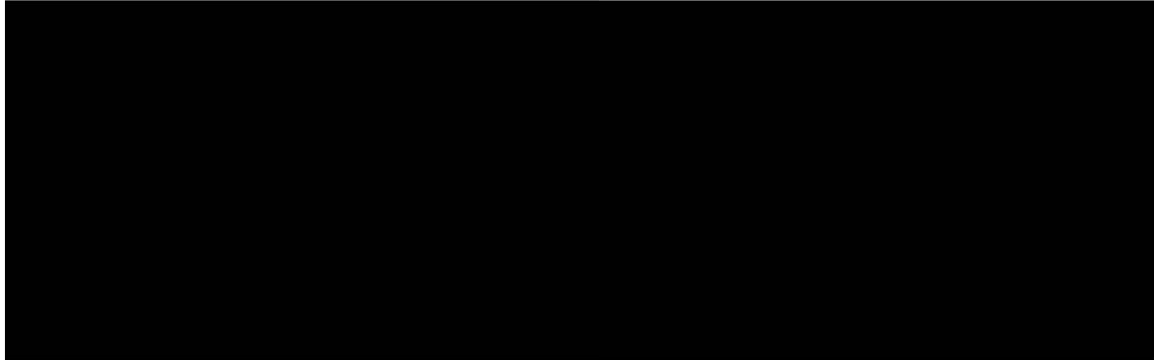
Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

proprietario per 1/1 **Proprietario** dal 29/12/06 ad oggi,

con atto del notaio [REDACTED] del 29/12/06 ai nn. 287352/42802



trascritto a Milano 2 il 08/01/07 ai nn. 109/67

**6.2 Precedenti proprietari****7 PRATICHE EDILIZIE**

L'accesso presso gli Uffici Comunali è stato compiuto in data 16/07/2018

**7.1 Conformità edilizia**

Da Atto notarile ,

Paolo Lovisetti del 30/12/99 ai nn. 287352/42802

trascritto Milano 2 il 08/01/07 ai nn. 109/67

risulta che gli immobili di cui al Foglio 9 Mapp. 667 ex Mapp.327, sono stati edificati ante 1967

**7.2 Conformità urbanistica**

Nessuna difformità riscontrata.

**8 Descrizione aree urbane e fabbricati di cui al punto 1.**

Piccolo fabbricato su due piani composto di

Box al piano T, deposito al piano 1 oltre a piccola area esclusiva.

Sito in Vicolo della Corte snc.

Brignano Francata

**Descrizione dei corpi di fabbrica:**

Mappale 667

Box autorimessa al Piano T., deposito al Piano 1 con scala esterna e piccola area esclusiva in condizioni sufficienti, con accesso da Vicolo della Corte.

Il pianerottolo esterno e la scala sono ammalorati.

Quota e tipologia di diritto	Piena proprietà	
<b>1000/1000 di Fallimento</b>	Imperial Service SRL	in liquidazione

Superficie complessiva di circa mq 37,91

Le altezze interne del Mappale 667, Box/deposito, sono:  
 al P. T. pari a m. 3,13; al P. 1 H min = 2,12 e H. max. = m. 3,35  
 Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

L'accesso presso le unità immobiliari è stato compiuto



Calcolo della superficie	Mapp. 667 ex Mapp.327			
	Sup. netta	Coeff	Sup. Comm.	esposizioni condizioni
Piano T Box	14,85	1,3	19,30	E e O sufficienti
Piano 1 depos.	14,85	1,1	16,33	E e O sufficienti
area esclusiva	11,4	0,2	2,28	Est sufficienti
Totale	41,09		37,91	

Ingombro totale 41,09

### Caratteristiche descrittive delle unità immobiliari- fabbricati

**Impianto elettrico** Esiste impianto elettrico non a norma: da sostituire  
 Epoca di realizzazione ignota  
*Non esiste dichiarazione di conformità*

**Riscaldamento** non esiste impianto di riscaldamento

**Impianto idraulico** non esiste impianto idraulico

**Condizionamento e climatizzazione** Non esiste impianto di climatizzazione

### Caratteristiche descrittive delle finiture

pavimenti Materiale: cemento condizioni sufficienti

infissi Materiale: acciaio condizioni sufficienti

## 9 Valutazione complessiva del Lotto

### 9.1 Criterio di stima

Sintetico-comparativo ai valori di mercato.

### 9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Alessandria Ufficio di Pubblicità immobiliare di Tortona

Ufficio Edilizia Privata Visure del Comune di Brignano Frascata

Agenzia del Territorio,

2° sem. 2022 Quotazioni dal sito dell'Agenzia del Territorio

Zona: Brignano Frascata Tipologia: residenziale- **Box**

Valore di mercato minimo: 330,00 €/mq

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale Stato conservativo: normale

Valore di mercato massimo 495,00 €/mq

Agenzia del Territorio,

2° sem. 2022 Quotazioni dal sito dell'Agenzia del Territorio

Zona: Brignano Frascata Tipologia: residenziale- **Deposito**

Valore di mercato minimo: 260,00 €/mq

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale Stato conservativo: normale



Valore di mercato massimo 340,00 €/mq

### 9.3 Valutazione delle superfici.

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Superficie commerciale complessiva raggugliata Box e area esclusiva	mq. 21,58	€ 8.902,20	€ 8.902,20
complessiva raggugliata Deposito	mq. 16,33	€ 4.246,24	€ 4.246,24

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.D.

**€ 445,11**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

**€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

**Nessuna**

Costi di cancellazione di oneri e formalità (da verificare)

**€ 200,00**

Giudizio di comoda divisibilità

le unità immobiliari non sono comodamente divisibili.

### 9.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile libero

Valore degli immobili liberi, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,

**€ 12.503,34**

Prezzo di vendita del Lotto nello stato di "libero"

**€ 12.503,34**





## Beni in Brignano Frascata AL

### Terreni Lotto 3

#### 1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

##### Identificativo corpo A

Beni                      Siti in                      **Brignano Frascata**  
descrizione sintetica:                      **Terreni**

Quota e tipologia di diritto  
**1000/1000** di Fallimento Imperial Service SRL                      in liquidazione

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Identificati al Catasto Terreni                      Comune                      **Brignano Frascata**

Imperial Service SRL                      sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

**Foglio 5 Mappale                      62                      Seminativ are 10 ca 20**  
Reddito dominicale                      3,69

**Foglio 5 Mappale                      156                      Seminativ are 18 ca 30**  
Reddito dominicale                      6,62

**Foglio 5 Mappale                      290                      Seminativ are 24 ca 00**  
Reddito dominicale                      8,65

Destinazione urbanistica dei terreni:

terreni	Brignano Frascata	fraz.	Destinazione urbanistica
Foglio 5	Mappale	62	Aree Agricole (E) art 25 N.d.A.
Foglio 5	Mappale	156	Aree Agricole (E) art 25 N.d.A.
Foglio 5	Mappale	290	Aree Agricole (E) art 25 N.d.A.

#### 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona Agricola    terreni in Brignano-Frascata

**Caratteristiche zona:**                      Residenziale-agricola

**Area urbanistica:**

**Importanti centri limitrofi:**

**Urbanizzazione:**                      La zona non è provvista di servizi di Urbanizzazione primaria e Urbanizzazione secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:**    aree agricole

**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici in Km:**    Autostrada 22; autobus 7; ferrovia 22 ( stazione Tortona).

**Servizi offerti dalla zona:**                      Supermercato (sufficiente), Uffici comunali (sufficiente)

#### 3 Stato di possesso:



I terreni sono liberi

#### 4 Vincoli ed oneri giuridici:

##### 4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
**Nessuna**
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*  
**Nessuna**
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*  
**Nessuno**
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
**Nessuna**

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

###### 4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria, per l'ammontare di Euro € 530.000,00  
capitale a favore di

**Agenzia delle Entrate Direzione provinciale seconda Milano**

C.F. 9756 6950 156 - iscritta a Tortona

in data 22/11/2010 ai nn. 3898/720 contro

**Imperial Service SRL** C.F. 0270 999 0 960

con atto del notaio [REDACTED] del 18/11/2010

ai nn. 16064/3381

L'ipoteca grava sui seguenti immobili: Brignano Francata AL (oltre UU.II. dei Lotti 1 e 2)

Foglio 9 Mappale 62 area agricola

Foglio 9 Mappale 156 area agricola

Foglio 9 Mappale 290 area agricola

###### 4.2.2 *Trascrizioni:*

Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore **Massa dei Creditori**

**del Fallimento Imperial Service SRL**

trascritto a Tortona in data 27/02/18 ai nn. 610/472

contro **Imperial Service SRL** C.F. 0270 999 0 960

I beni colpiti sono i seguenti : Brignano Francata AL (oltre UU.II. dei Lotti 1 e 2)

Foglio 5 Mappale 62 area agricola

Foglio 5 Mappale 156 area agricola

Foglio 5 Mappale 290 area agricola

#### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **Si**

Particolari vincoli e dotazioni :

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs42/2004

Avvertenze ulteriori:

**Ulteriori avvertenze::**

##### 6.1 Attuali proprietari

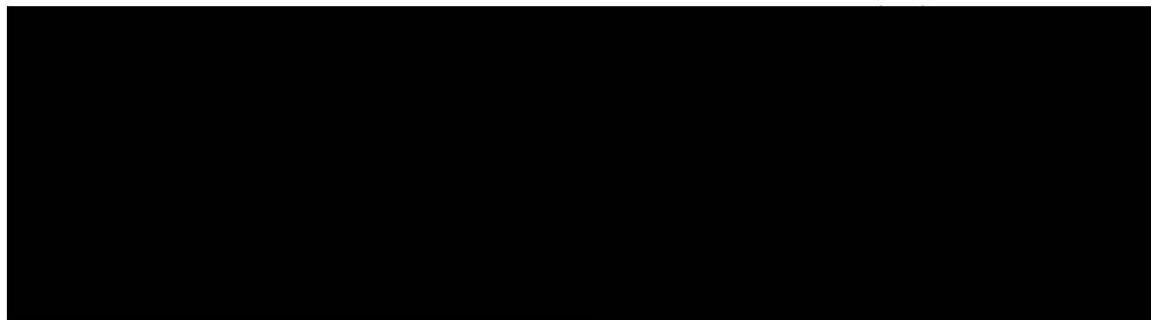
**Imperial Service SRL** sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

proprietario per 1/1 **Proprietario** dal 29/12/06 ad oggi,

con atto del notaio [REDACTED] del 29/12/06 ai nn. 287352/42802



trascritto a Tortona il 08/01/07 ai nn. 109/67

**6.2 Precedenti proprietari****7 Destinazione urbanistica**

località	Brignano Francata AL (oltre UU.II. dei Lotti 1 e 2)		Destinazione urbanistica
Foglio 5	Mappale 62	terreno	Aree Agricole (E) art 25 N.d.A.
Foglio 5	Mappale 156	terreno	Aree Agricole (E) art 25 N.d.A. Vincolo archeologico, Vincolo idrogeologico
Foglio 5	Mappale 290	terreno	Aree Agricole (E) art 25 N.d.A. Vincolo archeologico, Vincolo idrogeologico

L'accesso presso gli Uffici Comunali è stato compiuto

**8 Descrizione Terreni di cui al punto 1.**

Beni Siti in **Brignano Francata**  
 descrizione sintetica: **Terreni**

Quota e tipologia di diritto  
**1000/1000** di Fallimento Imperial Service SRL in liquidazione

Piena proprietà Imperial Service SRL in liquidazione  
 Codice Fiscale 0270 999 0 960

Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

**Identificati al Catasto Terreni** Comune **Brignano Francata**  
 Imperial Service SRL sede in Milano C.F. 0270 999 0 960

<b>Foglio 5</b>	<b>Mappale</b>	<b>62</b>	Seminativo	are 10 ca 20
Reddito	dominicale	3,69		
<b>Foglio 5</b>	<b>Mappale</b>	<b>156</b>	Seminativo	are 18 ca 30
Reddito	dominicale	6,62		
<b>Foglio 5</b>	<b>Mappale</b>	<b>290</b>	Seminativo	are 24 ca 00
Reddito	dominicale	8,65		

**9 Valutazione complessiva del Lotto****9.1 Criterio di stima**

Sintetico-comparativo ai valori di mercato.

**9.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Alessandri Ufficio di Pubblicità immobiliare di Tortona

Ufficio Edilizia Privata Visure del Comune di Brignano-Frascata

Agenzia del Territorio,

2° sem. 2017 Quotazioni dal sito dell'Agenzia del Territorio

Zona: Brignano Frascata

Tipologia: terreni

Valore di mercato minimo: quotazioni non disponibili

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: agricolo

Stato conservativo: normale

Valore di mercato massimo: quotazioni non disponibili

**9.3 Valutazione delle superfici.**

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Brignano-Frascata			
terreno Fg 5 N 62	1020	€ 1.122,00	€ 1.122,00
terreno Fg 5 N 156	1830	€ 2.013,00	€ 2.013,00
terreno Fg 5 N 290	2400	€ 2.640,00	€ 2.640,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 5.775,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.D.

**€ 577,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

**Nessuna**

Costi di cancellazione di oneri e formalità (da verificare)

**€ 600,00**

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni di cui al Fg. nn. 62, 156, 290 non sono comodamente frazionabili

**9.5 Prezzo a base d'asta degli immobili liberi**

Valore degli immobili liberi, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano,

**€ 3.475,50**

Prezzo di vendita del Lotto nello stato di "libero"

**€ 3.475,50**

Lunedì, 10 Aprile 2023

Il perito