
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **234/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

LA PRESENTE PERIZIA RETTIFICA QUELLA IN DATA 26.05.2022, RELATIVAMENTE AL SOLO LOTTO 1, COME DA RICHIESTA DEL G.E. NELL'UDIENZA DEL 25.09.2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Enrico Balduzzi
Codice fiscale: BLDNRC61L20A182Z
Studio in: Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio
Telefono: 0131857135
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

██████████ con sede in Milano C.F. ██████████, foglio 32, particella 1101, subalterno 1, indirizzo Strada Statale 10 per Alessandria, piano T-1, comune Tortona, categoria D/7, rendita € 11.888,84

2. Stato di possesso

Bene: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 02/07/2012 per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza annuale Registrato a Vigevano (PV) il 27/09/2012 ai nn.196 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2018 **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A., SANPAOLO IMI S.p.A., AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Statale per Voghera n. 93/1 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 638.000,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Strada Statale per Voghera n. 93/1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 24-11-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Strada Statale per Voghera n. 93/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED], foglio 32, particella 1101, subalterno 1, indirizzo Strada Statale 10 per Alessandria, piano T-1, comune Tortona, categoria D/7, rendita € 11.888,84

Confini: Mappali 928, 926, 763, 922, 921, 924 e 1163 del Foglio 32

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura Variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/07/2012 per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza annuale Registrato a Vigevano (PV) il 27/09/2012 ai nn.196 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La Società [REDACTED] ha in locazione il solo primo piano dell'immobile mentre il piano terra è utilizzato dalla società debitrice. Il contratto di locazione, scaduto in data 30.06.2018, si è tacitamente prorogato per altri 6 anni; la parte conduttrice ha dichiarato allo scrivente C.T.U. di aver continuato a versare alla parte locatrice il canone di locazione pattuito. Si precisa, inoltre, che la proroga del contratto di locazione non risulta formalmente presentata presso l'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. contro C.N.T.E. S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Vincenzo Esposito in data 29/09/2005 ai nn. 269013/27528; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 12/10/2005 ai nn. 3783/868; Importo ipoteca: € 7.000.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 23/07/2019 ai nn. 2342/254; Importo ipoteca: € 5.894.854,84; Importo capitale: € 2.947.427,42.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 08/11/2021 ai nn. 3517/2732.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: SANPAOLO LEASINT S.p.A. con sede in Milano proprietaria per intero dal 05/10/1998 al 29/09/2005. In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Paolo Sedino, in data



05/10/1998, ai nn. 70091/15913; registrato a Vigevano (PV), in data 26/10/1998, ai nn. 2110; trascritto a Tortona (AL), in data 30/10/1998, ai nn. /2499.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Vigevano (PV) proprietaria per intero dal 29/09/2005 al 05/08/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 29/09/2005, ai nn. 269011/27526; trascritto a Tortona (AL), in data 12/10/2005, ai nn. 3781/2429.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Voghera (PV) proprietaria per intero dal 05/08/2016 al 09/01/2017. In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di Notaio Dario Cortucci, in data 05/08/2016, ai nn. 41572/17698; trascritto a Tortona (AL), in data 20/09/2016, ai nn. 2569/1892.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Voghera (PV) proprietaria per intero dal 09/01/2017 al 20/10/2017. In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di Notaio Dario Cortucci, in data 09/01/2017, ai nn. 42412/18202; trascritto a Tortona (AL), in data 23/01/2017, ai nn. 165/115.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Milano proprietaria per intero dal 20/10/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasferimento sede legale - a rogito di Notaio Fabio Gaspare Pantè, in data 20/10/2017, ai nn. 22739; registrato a , in data 25/10/2017, ai nn. 35260 vol. 1T.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52/98

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato industriale ad uso deposito e laboratorio con annessi uffici

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 23/10/1997 al n. di prot. 40001

Rilascio in data 27/02/1998 al n. di prot. 52/98

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2002 al n. di prot. 137/2002

Numero pratica: 233/98

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. n. 52/98 del 27.02.1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1998 al n. di prot. 34888

Rilascio in data 05/10/1998 al n. di prot. 233/98

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2002 al n. di prot. 137/2002

Numero pratica: 261/2001

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo alle C.D. n. 52/98 del 27.02.1998 e n. 233/98 del 05.10.1998



Oggetto: Rinnovo

Presentazione in data 13/09/2001 al n. di prot. 36038

Rilascio in data 05/10/2001 al n. di prot. 261/2001

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2002 al n. di prot. 137/2002

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne
 Regularizzabili mediante: Presentazione pratica di CILA in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne
 Stesura pratica di CILA in sanatoria: € 800,00
 Sanzione: € 1.000,00
 Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree industriali consolidate e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	IC = non superiore al 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	mt 12,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A**

Capannone industriale elevato a due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale, composto da depositi e laboratorio al piano terra e da locali destinati ad esposizione, uffici, servizi e deposito al primo piano.

La presente relazione di stima rettifica la mia precedente del 26.05.2022, come richiesto dal G.E. nell'udienza del 25.09.2024, in quanto, sono state eseguite le opere per lo spostamento dei contatori dell'impianto idrico e quello antincendio.

Nel dettaglio, ad oggi, sono stati ultimati i lavori idraulici mentre, per quanto riguarda quelli edili, resta unicamente da realizzare l'asfaltatura dei tratti di pavimentazione interessati dalla nuova linea idrica d'antincendio, che l'impresa eseguirà ad avvenuto assestamento del relativo sottofondo.

Si precisa, inoltre, che l'importo complessivo dei suddetti lavori si aggiunge al valore indicato nella mia precedente perizia di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02722530108

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.554,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 5,50 il deposito e ml 3,50 il laboratorio al piano terra; ml. 2,88 gli uffici al primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **copponi in c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**



Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali al primo piano
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: u-glass condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: depositi e laboratorio al piano terra
Manto di copertura	materiale: fibrocemento condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in cls condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: parte in elementi autobloccanti e parte in manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: laminato condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali al primo piano
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: depositi e laboratorio al piano terra
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: metallo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: locali al primo piano

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Note	Non funzionante

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito (h 5,50) al piano terra	sup lorda di pavimento	976,00	1,00	976,00
deposito (h 3,00) con servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	423,00	0,50	211,50
laboratorio al piano terra	sup lorda di pavimento	366,00	0,60	219,60
uffici, servizi ed esposizione al piano primo	sup lorda di pavimento	366,00	1,00	366,00
locale pertinenziale all'esposizione al piano primo	sup lorda di pavimento	146,00	0,33	48,18
soppalco al piano primo	sup lorda di pavimento	277,00	0,25	69,25
		2.554,00		1.890,53

Pertinenze

A1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona ;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Tortona;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 615.502,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito (h 5,50) al piano terra	976,00	€ 300,00	€ 292.800,00
deposito (h 3,00) con servizi al piano terra	211,50	€ 300,00	€ 63.450,00
laboratorio al piano	219,60	€ 300,00	€ 65.880,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 234 / 2021

terra			
uffici, servizi ed esposizione al piano primo	366,00	€ 400,00	€ 146.400,00
locale pertinenziale all'esposizione al piano primo	48,18	€ 400,00	€ 19.272,00
soppalco al piano primo	69,25	€ 400,00	€ 27.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 615.502,00
Valore corpo			€ 615.502,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 615.502,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 615.502,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	1.890,53	€ 615.502,00	€ 615.502,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.400,00
Costo complessivo delle opere per lo spostamento dei contatori dell'impianto idrico e quello antincendio.	€ 24.541,30
arrotondamento	€ 356,70

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 638.000,00
---	---------------------

Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visura catastale storica
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavola grafica
- all. 6 visura ipotecaria

Data generazione:
22-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi

