

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

**Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.”**

Fallimento n. 18/2021 R.F.

Sentenza nr. 18/2021 del 23-24 Marzo 2021

Giudice Delegato: Dott. Stefano DEMONTIS

Curatore: Avv. Luca CANEPA

\* \* \* \* \*

L'avvocato Luca CANEPA del Foro di Alessandria, con studio in ALESSANDRIA – Via Verdi nr. 40, in qualità di Curatore fallimentare della società di cui al Fallimento nr. 18/2021 - Sent. n. 18/2021, disponeva la nomina dello scrivente geom. Stefano MOGNI - iscritto all'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Alessandria al nr. 1475, con studio in Tortona - Via Fracchia n° 25, quale Perito estimatore dei beni in compendio alla Società fallita; in data 24 Aprile 2021 l'incarico veniva anche autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Stefano DEMONTIS del Tribunale di Alessandria.

**MANDATO**

Redazione perizia di stima di tutti i beni immobili - di pertinenza del Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. – già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.” Codice Fiscale e Partita IVA 00171840069, situati in Comune di TORTONA (AL).

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente perizia estimativa, in compendio al fallimento nr. 18/2021 “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.”, sono situati in cinque diverse zone della Città di TORTONA - Comune di circa 27.000 abitanti a 20 chilometri da Alessandria. Sono costituiti dettagliatamente:

### BENI IMMOBILI

- a) Alloggio ad uso residenziale – distribuito al piano terzo mansardato con cantina di pertinenza al piano interrato - sito in Via Emilia nr. 279
- b) Locale ad uso negozio – distribuito al piano terra, sito in Via Emilia nr. 275 (stesso condominio dell'alloggio residenziale precedente)
- c) Complesso immobiliare costituito da due alloggi ad uso residenziale - autorimessa di pertinenza - laboratorio con area urbana - sito in Via G. Cuniolo n. 15
- d) Alloggio residenziale al piano secondo, con cantina - tre box ed un magazzino di pertinenza - situati in Largo Europa n. 106 angolo Via G. Orsi n. 2/C
- e) Nr. 5 posti auto scoperti - situati in Corso Don Orione nr. 94
- f) Capannone ad uso commerciale distribuito al piano terra con sedime di pertinenza esclusivo - situato in S.S. per Genova nr. 15/E

## SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Nel giorno 03 Maggio 2021 alle ore 15,30 – accompagnato dall'Avv. Luca CANEPA – curatore fallimentare e legale rappresentante e liquidatore della società fallita, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali in Comune di TORTONA – presso gli uffici dove svolge

la propria attività la società “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.” - posti in S.S. per Genova nr. 15/E.

Lo scrivente dopo aver sentito i presenti sul pregresso della vicenda proseguiva la propria attività ispettiva nelle cinque zone dove sono collocati i beni di compendio alla società fallita, prendendo visione scrupolosamente dello stato di fatto dei fabbricati condominiali e delle relative unità interne e producendo la dovuta documentazione fotografica che si allega all’elaborato peritale.

A questo primo sopralluogo sul posto, ne hanno fatto seguito altri – accompagnato \_\_\_\_\_ – titolare della società IMMOBILIARE FORTUNA SRL e dall’Avv. Luca CANEPA, per il completamento dei rilievi di tutti gli immobili oggetto della presente perizia, e successivamente per conto proprio presso gli uffici comunali di TORTONA, l’Agenzia del Territorio di Alessandria, l’Agenzia delle Entrate e Conservatoria dei registri immobiliari di Tortona - per raccogliere attraverso un’adeguata attività tecnico – professionale, tutta la documentazione tecnica necessaria all’espletamento dell’incarico ricevuto.

Per un’adeguata descrizione dei beni compresi nel fallimento e per un’equa determinazione del più probabile valore di mercato, che chiaramente tiene conto anche delle verifiche di conformità urbanistica - edilizia e catastale dei beni, si sono suddivisi gli immobili in sei lotti distinti - in relazione alla loro collocazione (in zone diverse), alle caratteristiche costruttive, alla destinazione d’uso dei fabbricati e alla possibilità di vendibilità in base alle richieste del mercato immobiliare della zona di Tortona, considerando indubbiamente il momento di crisi che sta attraversando l’intero paese.

Di seguito si descrivono i successivi tre lotti – a completamento dei beni (primi tre lotti) compresi nella precedente relazione del 14.01.2022, determinandone il relativo valore di mercato.

### DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

#### **LOTTO 3.**

Il terzo lotto è costituito da un vetusto complesso immobiliare formato da due alloggi ad uso residenziale, con autorimessa e laboratorio di pertinenza frontistante – dotato di sedime cortilizio interno ai corpi di fabbricati – situato in una zona periferica del Comune di Tortona in Via Giovanni Cuniolo nr. 15 – destinata prettamente ad abitazioni popolari e cooperative.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

- \* *Nelle tavole PRG VIGENTE* : in Zona Residenziale "RI"
- \* *Nelle tavole PRG ADOTTATO* : in Aree consolidate di completamento residenziale – Aree ad alta densità insediativa "BI"

Il complesso immobiliare viene descritto all'Agenzia del Territorio di Alessandria con i seguenti identificativi catastali:

#### N.C.E.U. – Comune di TORTONA

- \* Foglio **43** particella **1036** sub. **1** (abitazione)  
*Categoria A/2 Classe 4 Consist. vani 7,5 Sup. Cat. mq. 200 Rendita € 735,95*
- \* Foglio **43** particella **1036** sub. **2** (abitazione)  
*Categoria A/2 Classe 4 Consist. vani 5,5 Sup. Cat. mq. 134 Rendita € 539,70*
- \* Foglio **43** particella **1036** sub. **3** (autorimessa)  
*Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 56 Sup. Cat. mq. 63 Rendita € 240,05*

- \* Foglio **43** particella **1036** sub. **4** (Laboratorio/ Officina)  
*Categoria C/3 Classe 4 Consist. mq. 278 Sup. Cat. mq. 319 Rendita €.* 990,67
- \* Foglio **43** particella **1036** sub. **5** (cortili - vano scala - disimpegni)  
*Categoria* Bene Comune non censibile ai sub. 1 - 2 - 3
- \* Foglio **43** particella **1036** sub. **6** (area urbana)  
*Categoria* Area Urbana *Consist.* mq. 86

Confini:

Il complesso immobiliare - che forma unico corpo, confina a nord con altro fabbricato residenziale di cui la particella 769 del Foglio 43, a est con Viale Alcide De Gasperi, a sud con Via Giovanni Cuniolo e a ovest con Via Rodolfo Morandi.

In capo alla Ditta:

\* MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.  
con sede in Tortona - Codice Fiscale 00171840069  
*Proprietà per 1/1*

Provenienza:

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio di  
Tortona del 19/12/2006 - N. Progressivo 29575 Rep. Notarile N. 277881  
- Registrato a Tortona in data 21/12/2006 al nr. 2045 Serie IT.

Trattasi di un vetusto complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbricato ed una tettoia con sedime cortilizio comune di pertinenza, delimitato da muretto in cemento con soprastante recinzione in ferro, posto in Comune di Tortona angolo Via Giovanni Cuniolo e Via Rodolfo Morandi –

in zona prettamente a destinazione abitativa caratterizzata da vecchie case popolari e cooperative.

Il primo immobile - posto aggettante le due vie pubbliche, si presenta distribuito su due piani fuori terra ed uno interrato, catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari, nel dettaglio:

\* il piano interrato è costituito da due cantine di pertinenza alle due unità immobiliari principali a destinazione residenziale (sub. 1 e sub. 2) con vano scala comune (sub. 5);

\* il piano terra risulta composto da una porzione identificata con il sub. 1 costituita da sala, cucina, ripostiglio e locale di sgombero – servito da ingresso e ampio vano scala comune (sub. 5) - di superficie complessiva mq. 100,00; ampio locale destinato ad autorimessa di superficie mq. 50,00 (sub. 3) – con accesso dal cortile comune (sub. 5);

\* il piano primo è formato da tre camere, piccolo disimpegno ed un bagno (identificati con il sub. 1) e da ingresso, cucina, soggiorno pranzo, camera e bagno (identificati con il sub. 2) per una superficie complessiva di mq. 150,00.

Il fabbricato si presenta costituito da struttura tradizionale – tipica dell'epoca di edificazione, caratterizzata da murature in sassi e laterizi, tetto in legno con manto di copertura in coppi – rifinito esternamente con intonaco a civile, ed internamente con pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato – in gran parte ammalorato e decadente.,

Internamente si presenta inabitabile con pavimentazione parte in graniglia e parte in gres porcellanato, serramenti interni ed esterni in legno

deteriorati, impianto elettrico sottotraccia – non funzionante, privo di impianto di riscaldamento.

L'immobile residenziale è servito da esiguo sedime cortilizio nel lato principale aggettante Via Cuniolo – delimitato da muretto in cemento e soprastante recinzione in ferro, e da ampio cortile comune nella porzione retrostante – con accesso carraio attraverso cancello in ferro.

Il secondo immobile (identificato con il sub. 4) è posto retrostante il fabbricato residenziale nel lato est aggettante Viale De Gasperi, con porzione di sedime esclusivo nel prospetto sud – dove è posto l'accesso; il sedime è delimitato da muretto in cemento e soprastante recinzione in ferro, mentre il fabbricato ad oggi pericolante è costituito da struttura tradizionale – in *pessimo* stato di conservazione, distribuito su due piani fuori terra di mq. 130,00 ciascuno; in dettaglio il piano terra è costituito da ampio locale destinato ad officina con all'interno un piccolo vano adibito ad ufficio – collegato da scala interna al piano primo destinato a locale di sgombero in parte pericolante.

Tra i due fabbricati sopradescritti è presente una tettoia (identificata al sub. 1) in struttura di ferro con copertura e tamponamento in lastre di pvc di superficie complessiva mq. 27,00.

Il terzo corpo di fabbricato – posto nel lato nord del complesso edilizio è formato da una tettoia costituita da pilastri in cemento e tamponamento in muratura, suddivisa con due locali di sgombero (identificati al sub. 1 e sub.

2) con adiacenti due piccoli ripostigli in muratura – che risultano pertinenza all'unità residenziale principale identificata al sub. 1.

Attualmente l'intero complesso immobiliare si presenta in completo disuso, in *cattivo* stato di conservazione (in parte pericolante) dovuto alla vetustà e alla mancanza di interventi manutentivi atti alla conservazione dell'organismo edilizio nel tempo.

Chiaramente l'immobile, considerate le condizioni in cui versa, risulta di difficile commercializzazione.

Infine per quanto riguarda la particella 1036 sub. 6 - identificata a catasto come area urbana di mq. 86,00, di fatto costituisce la sede viaria che comprende Via Morandi.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Alessandria, si sono accertate le seguenti formalità:

Foglio 43 – particella 1036 sub. 1

▪ ISCRIZIONE del 19/05/2004 – R.P. 354 – R.G. 1894

IPOTECA GIUDIZIALE derivane da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 1966/2004 del 12/02/2004

Annotazione n. 174 del 16/02/2007 – CANCELLAZIONE TOTALE

▪ TRASCRIZIONE del 21/12/2006 – R.P.3377 – R.G. 5234

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

Pubblico ufficiale ESPOSITO Vincenzo – Repertorio 277881/29575 del 19/12/2006

- TRASCRIZIONE del 21/12/2006 – R.P. 3378 – R.G. 5235  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Pubblico ufficiale ESPOSITO Vincenzo – Repertorio 277881/29575 del 19/12/2006
  
- TRASCRIZIONE del 30/03/2007 – R.P. 863 – R.G. 1406  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 40/825 del 12/12/2006
  
- ISCRIZIONE del 26/06/2007 – R.P. 530 – R.G. 2698  
 IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
 MUTUO CONDIZIONATO  
 Pubblico ufficiale ESPOSITO Vincenzo – Repertorio 279476/30393 del 15/06/2007  
 Annotazione n. 637 del 22/08/2017 – EROGAZIONE PARZIALE  
 Annotazione n. 482 del 12/12/2013 – CANCELLAZIONE TOTALE  
 Comunicazione n. 40 del 23/01/2014 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta  
 in data 05/12/2013.  
 Cancellazione totale non eseguibile.
  
- ISCRIZIONE del 06/06/2018 – R.P. 193 – R.G. 1786  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivane da DECRETO INGIUNTIVO  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA – Repertorio 703/2017 del 16/11/2017
  
- ISCRIZIONE del 07/06/2019 – R.P. 193 – R.G. 1812  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivane da DECRETO INGIUNTIVO  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA – Repertorio 113 del 21/02/2019

#### VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Tortona, risulta che il complesso immobiliare è stato edificato nei primi anni del secolo scorso, e successivamente non sono state più presentate pratiche edilizie per interventi ai fabbricati.

## VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che le due unità immobiliari ad uso residenziale rientrano tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE).

Le due unità immobiliari ad uso abitativo (sub. 1 e sub. 2) sono ad oggi prive di Attestato di Prestazione Energetica, per cui dovrà essere presentato prima di un eventuale vendita del bene.

## VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, si precisa che per gli impianti presenti nelle due unità residenziali sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della sopracitata normativa, quindi le relative certificazioni non sono presenti nella documentazione reperita e trasmessa.

## VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Alessandria e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale delle unità che costituiscono il complesso immobiliare.

#### LOTTO 4.

Il quarto lotto è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano secondo di una palazzina condominiale ad uso residenziale suddivisa in tre piani fuori terra e due interrati - situata nella zona semicentrale del Comune di Tortona in Largo Europa nr. 106 , con cantina e magazzino di pertinenza al primo piano interrato e tre box posti al primo e secondo piano interrato – con accesso dalla Via attigua Giuseppe Orsi nr. 2/C

Il fabbricato si presenta ad oggi con destinazione prettamente residenziale – ad eccezione del piano terra destinato a commerciale, in *buono* stato di conservazione.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

- \* *Nelle tavole PRG VIGENTE* : in Zona Residenziale “RI”
- \* *Nelle tavole PRG ADOTTATO* : in Aree consolidate di completamento residenziale – Aree ad alta densità insediativa “BI”

L'unità residenziale viene descritta all'Agenzia del Territorio di Alessandria con i seguenti identificativi catastali:

#### N.C.E.U. – Comune di TORTONA

- \* Foglio **42** mappale **1071** sub. **43** (alloggio residenziale)  
*Categoria A/2 Classe 4 Consist. vani 7 Sup. Cat. mq. 128 Rendita €.* 686,89
- \* Foglio **42** mappale **1071** sub. **36** (magazzino al 1PS)  
*Categoria C/2 Classe 1 Consist. mq. 9 Rendita €.* 13,48
- \* Foglio **42** mappale **1071** sub. **4** (box al 2PS)  
*Categoria C/6 Classe 3 Consist. mq. 16 Rendita €.* 58,67

\* Foglio 42 mappale 1071 sub. 30 (box al 1PS)

*Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 17 Rendita €. 72,87*

\* Foglio 42 mappale 1071 sub. 34 (box al 1PS)

*Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 16 Rendita €. 68,59*

### Confini:

L'alloggio confina a Nord con sedime cortilizio comune (sub. 49), a est con altro alloggio residenziale di cui al sub. 44 , a sud con Via Largo Europa, a ovest con Via Guido Sturla.

La cantina di pertinenza confina a nord con vano scala comune (sub. 52) a est con corridoio comune (sub. 52), a sud con magazzino ( sub. 36 - stessa proprietà) a ovest con negozio (sub. 37).

Il magazzino (sub. 36) confina a nord con cantina (sub. 43 – stessa proprietà) a est con cantina (sub. 41), a sud con Via Largo Europa, a ovest con negozio (sub. 37).

Il Box al 2PS (sub. 4) confina a nord e a est con terrapieno, a sud con corsia di passaggio comune (sub. 49), a ovest con box (sub. 3).

Il Box al 1PS (sub. 30) confina a nord - a est e sud con box (di cui ai sub. 31 – 26 – 29) a ovest con sedime comune (sub. 49).

Il Box al 1PS (sub. 34) confina a nord con sedime comune (sub. 49) , a est con box (sub. 33), a sud con cantina (sub. 40) e a ovest con box (sub. 35).

### In capo alla Ditta:

\* MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.

con sede in Tortona - Codice Fiscale 00171840069

*Proprietà per 1/1*

L'alloggio compreso nel quarto Lotto è distribuito al piano secondo della palazzina, con locali ad uso ingresso – cucina – soggiorno, tre camere da letto – due bagni – disimpegno e piccolo ripostiglio, per una superficie complessiva di mq. 120,00 – oltre al balcone aggettante il cortile interno di superficie mq. 10,00 circa.

L'appartamento si presenta ad oggi in *buono* stato di conservazione, rifinito con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione in parquet e parte in gres porcellanato (cucina, disimpegno e servizi igienici), serramenti interni ed esterni in legno dotati di persiane in legno, impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia con placche in pvc, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta sul balcone e termosifoni in ghisa.

L'appartamento veniva concesso in affitto al signor \_\_\_\_\_ con contratto di locazione del 01.07.1999; attualmente l'abitazione viene utilizzata dalla \_\_\_\_\_ del Sig.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto è emerso che l'alloggio residenziale in oggetto (sub.43) ha l'accesso in comune con l'unità immobiliare ad uso residenziale posta al soprastante piano terzo (sub. 55) – non inclusa nel compendio immobiliare del presente Fallimento - che pertanto dovrà essere resa indipendente.

Al primo piano interrato è situata la cantina di pertinenza dell'alloggio, che ha una superficie complessiva di mq. 6,00 - con accesso dal vano scala comune; si presenta internamente con pavimentazione in cemento, pareti rifinite con intonaco a civile, porta d'ingresso in lamiera verniciata – dotata di impianto elettrico esterno.

Provenienza:

In forza di atto di vendita quote di comproprietà a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Tortona del 28/01/1991 repertorio nr. 60.051 raccolta nr. 14.989 -Trascritto alla Conservatoria RRII di Tortona il 05/02/1991 – Vol. 300 - cos. 458 - art. 354 - Registrato a Tortona in data 15/02/1991 al nr. 333. E successivo atto di vendita quote di comproprietà a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Tortona del 03/12//1991 repertorio nr. 61.595 raccolta nr. 15.496 - Trascritto alla Conservatoria RRII di Tortona il 13/12/1991 – Vol. 308 - cas. 3859 - art. 2930 - Registrato a Tortona in data 23/12/1991 al nr. 1635 Vol. IV.

Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione situato al piano secondo di una palazzina residenziale distribuita su quattro piani fuori terra ad uso prettamente residenziale (ad eccezione del piano terra destinato a commerciale), e due piani interrati destinati a cantine di pertinenza e garage, con sedime cortilizio comune a tutte le unità immobiliari ubicato nel lato retrostante l'immobile.

La palazzina è costituita di fatto da quarantatré unità immobiliari, suddivise in due attività commerciali - otto ad uso residenziale – due magazzini e trentuno box auto.

Le unità abitative sono servite da ampio vano scala comune rifinito in graniglia, con servizio ascensore e videocitofonico, cortile interno sempre comune a tutte le unità, ed accesso pedonale da Largo Europa al civico nr. 106.

Attualmente il fabbricato che risale ai primi anni del secolo scorso, si presenta in *buone* condizioni di conservazione, caratterizzato da finiture tipiche del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

Completano il quarto Lotto:

- \* Il magazzino (sub. 36) di superficie mq. 9,00 posto al piano primo interrato, adiacente la cantina sopradescritta – della quale rispecchia le caratteristiche interne.
- \* Il box auto (sub. 4) di superficie mq. 16,00 – posto al piano secondo interrato, con accesso dalla corsia di passaggio comune,
- \* Il box auto (sub. 30) di superficie mq. 17,00 – posto al piano primo interrato, con accesso dal sedime cortilizio comune – rifinito in autobloccanti,
- \* Il box auto (sub. 34) di superficie mq. 16,00 – posto al piano primo interrato, con accesso dal sedime cortilizio comune – rifinito in autobloccanti,

I tre box auto presentano le stesse caratteristiche di finitura, caratterizzati da pavimentazioni in cemento, porte basculanti d'accesso in lamiera ed impianto elettrico di tipo esterno.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Alessandria, si sono accertate le seguenti formalità:

#### ISCRIZIONE del 18/01/2017 – R.P. 19 – R.G. 137

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale COLA Maria Paola – Repertorio 10694/6643 del 29/12/2016

#### ▪ TRASCRIZIONE del 02/01/2020 – R.P. 10 – R.G. 11

ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale COLA Maria Paola – Repertorio 17362/11216 del 24/12/2019

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona, risulta che l'immobile nel corso degli anni è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e lavori di manutenzione straordinaria per i quali il Comune di Tortona rilasciava alla proprietà Società Mutti Costruzioni s.r.l. – Partita IVA 00171840069, le seguenti autorizzazioni:

- \* Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991 – inerente lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale ai sensi della legge 457/78 art. 31 lett. d)
- \* Concessione Edilizia nr. 25 del 01.04.1993 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991
- \* Concessione Edilizia nr. 130 del 13.09.1993 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991
- \* Concessione Edilizia nr. 55 del 21.03.1994 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991
- \* Concessione Edilizia nr. 205 del 04.10.1994 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991
- \* Autorizzazione alla Abitabilità – Usabilità nr. 101 del 02.11.1994.

## VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'unità immobiliare ad uso residenziale risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica del 17.10.2018 – che la pone in classe energetica C – indice di prestazione energetica reale 76,18 KWh/m<sup>2</sup>anno.

## VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, si precisa che per gli impianti presenti nell'alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della sopracitata normativa, quindi le relative certificazioni non sono presenti nella documentazione reperita e trasmessa.

## VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Alessandria e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale dell'alloggio residenziale – dei box e del magazzino.

Come precedentemente riferito l'alloggio al piano secondo – sub. 43, che ha accesso comune con l'alloggio posto al piano superiore (sub. 55), dovrà essere oggetto di un adeguato intervento edilizio finalizzato a rendere indipendenti le due unità immobiliari – che dovrà comprendere la posa di due porte blindate d'accesso – in sintonia con quelle esistenti nel fabbricato.

L'insieme delle suddette opere e le conseguenti spese tecniche inerenti la pratica edilizia da presentare al Comune di Tortona e la successiva Denuncia di Variazione Catastale all'Ufficio del Territorio di Alessandria, comporta un onere di spesa complessivo di circa €. 10.000,00 (Euro Diecimila/00).

Inoltre, a seguito di specifica richiesta all'Amministratore protempore del Condominio si evince che il debito residuo

dell'unità residenziale con tre box e magazzino di pertinenza, risulta essere di €. 1.565,58 (Euro millecinquecentosessantacinque/58) – salvo ulteriore aggiornamento.

## **LOTTO 5.**

Il quinto lotto è costituito da cinque posti auto scoperti – formanti unico corpo - posti al piano terra nel sedime cortilizio comune a una palazzina residenziale situata nella zona periferica del Comune di Tortona in Corso Don Luigi Orione civico nr. 94.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

- \* *Nelle tavole PRG VIGENTE* : in Zona Residenziale “R8”
- \* *Nelle tavole PRG ADOTTATO* : in Aree consolidate di completamento residenziale – Aree ad alta densità insediativa “BI”

I cinque posti auto scoperti vengono descritti all'Agenzia del Territorio di Alessandria con i seguenti identificativi catastali:

### N.C.E.U. – Comune di TORTONA

- \* Foglio **58** mappale **1553** sub. **3**  
*Categoria C/6 Classe 1 Consist. 11 mq. Sup. Cat. mq. 11 Rendita €.* 29,54
- \* Foglio **58** mappale **1553** sub. **4**  
*Categoria C/6 Classe 1 Consist. 11 mq. Sup. Cat. mq. 11 Rendita €.* 29,54
- \* Foglio **58** mappale **1553** sub. **5**  
*Categoria C/6 Classe 1 Consist. 11 mq. Sup. Cat. mq. 11 Rendita €.* 29,54
- \* Foglio **58** mappale **1553** sub. **6**  
*Categoria C/6 Classe 1 Consist. 11 mq. Sup. Cat. mq. 11 Rendita €.* 29,54
- \* Foglio **58** mappale **1553** sub. **7**  
*Categoria C/6 Classe 1 Consist. 11 mq. Sup. Cat. mq. 11 Rendita €.* 29,54

Confini:

Le cinque unità immobiliari adiacenti– che formano unico corpo, confinano a nord con area di manovra comune (sub. 9), a est con il posto auto scoperto di altra proprietà – di cui al sub. 8, a sud con la particella 1087 del Foglio 58, a ovest con il posto auto di altra proprietà – di cui al sub. 2.

In capo alla Ditta:

\* MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.  
con sede in Tortona - Codice Fiscale 00171840069  
*Proprietà per 1/1*

Provenienza:

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio di  
Tortona del 08.03.2000 repertorio nr. 210.865 regolarmente registrato,  
trascritto a Trascritto alla Conservatoria RRII di Tortona il 30/03/2000 –  
R.P. n. 743.

Trattasi di cinque posti auto scoperti di superficie complessiva mq. 11,00 ciascuno (formanti unico corpo con tre di altra proprietà); sono situati al piano terra del sedime cortilizio comune pertinenziale di una palazzina residenziale frontestante - rifinito in asfalto, con accesso da Corso Don Luigi Orione al civico nr. 96 attraverso piccola stradina privata in asfalto che comunica con la strada comunale.

### ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Alessandria, non si sono reperite formalità.

### VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona, risulta che per i beni in oggetto in data 26.09.2017 è stata presentata Comunicazione Asseverata - Istanza MUDE 0100617400001853822017 Senza peraltro esecuzione di opere edilizie propriamente dette.

### VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Alessandria e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale dei cinque posti auto.

\* \* \* \* \*

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dalla descrizione soprariportata, tutto quanto attentamente considerato, lo scrivente reputa che la classificazione degli immobili in oggetto sia di “*medio pregio*” ma di difficile commercializzazione, a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese, ed in particolar modo nella trattazione di vetusti immobili ad uso commerciale come parte di quelli oggetto della presente perizia estimativa.

Tenuto conto dell’individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valore di mercato per immobili consimili, giudizio di valenti mediatori della zona e quant’altro influente nella stima, lo scrivente reputa che il valore venale degli immobili oggetto d’esecuzione di proprietà della “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. – già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.” - per la quota intera, si possa stimare e determinare nel seguente modo:

**Lotto 3** – Comune di TORTONA – Via G. Cuniolo nr. 15

Complesso immobiliare costituito da due alloggi ad uso residenziale - un autorimessa

- un laboratorio con area urbana

€. 40.000,00 (Euro Quarantamila/00)

**Lotto 4** – Comune di TORTONA - Largo Europa nr. 106 /Via G. Orsi nr. 2/C

Alloggio residenziale al piano secondo, con tre box ed un magazzino

€. 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00)

**Lotto 5** – Comune di TORTONA – Corso Don Orione nr. 94

Cinque posti auto scoperti

€. 4.800,00 (Euro Quattromilaottocento/00)

L'insieme dei beni compresi negli ultimi tre lotti comporta un valore complessivo di **€. 204.800,00 (Euro Duecentoquattromilaottocento/00)**

\* \* \* \* \*

Si allega alla presente, per farne parte integrante:

- \* Identificazione Lotti (Stralcio PRG - Stralcio Mappale - Planimetria immobile –  
Visura catastale - Documentazione fotografica);
- \* Visure Conservatoria;
- \* Prospetto Esercizio Ordinario 2022/2023 “Condominio Residenza Europa”.

\* \* \* \* \*

Ritenuto di aver compiutamente svolto l'incarico conferitogli, deposita la presente ed ossequia.

Tortona, 08 Settembre 2023

IL PERITO ESTIMATORE  
(geom. Stefano MOGNI)