

OH/CS NALE



TRIBUNALE DI TORTONA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE N° 105/2012

Contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Promossa da

~~XXXXXXXXXXXX~~

Giudice

Dott. Renato Delucchi



C.T.U.

Dott. arch. Roberto Massone

[Handwritten signature]

Voghera, 22 Febbraio 2013



TRIBUNALE DI TORTONA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Esecuzione n° 105/2012

Contro

[REDACTED]

Promossa da

[REDACTED]

All'udienza del 08/11/2012 il Giudice Dott. Renato Delucchi disponeva la nomina dello scrivente dott. arch. Roberto Massone

- C.Fiscale: MSSRRT53B19M109H - P.IVA 00906120068
- Iscritto All' Ordine Degli Architetti P.P.C. della Provincia di Alessandria al n. 172
- C.T.U. del Tribunale di Tortona (iscritto al n° 7)
- Residente in Via F.lli Kennedy, 6 di 15055 Pontecurone (AL)
- Con studio in Via L. Angelini, 7 di 27058 Voghera (PV)
- Tel: 0383.47667 ~ Fax: 0383.1970111 ~ Cell. 335.6291214 ~ Web: www.massone.eu
- E-mail: architetto@massone.eu ~ PEC: architetto@pec.massone.eu

a Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione in oggetto il quale, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio il 15 Novembre 2012, aver acquisito le informazioni necessarie ed aver effettuati gli opportuni accertamenti risponde ai quesiti posti nel modo seguente:

1 - IDENTIFICAZIONE dei BENI

Ubicazione:

Parte di un nuovo insediamento residenziale in fase di realizzazione a seguito di P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato) denominato "Il Mulino"



sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

I beni oggetto dell'esecuzione, tutti siti al suddetto indirizzo, sono:

1) n° 1 appartamento quasi ultimato facente parte di un piccolo condominio (individuato come palazzina "e2") sito al primo piano con sottotetto al secondo piano e cantina al piano interrato. Le altre unità immobiliari della palazzina "e2" **NON** sono oggetto di esecuzione in quanto sono di altra proprietà.

2) n° ~~1~~⁶ box auto siti nel cortile comune alle palazzina "e2" ed alla palazzina "e1" attualmente in fase di costruzione.

3) n° ~~1~~⁶ posti auto scoperti siti nel cortile comune alla palazzina "e2" ed alla palazzina "e1" attualmente in fase di costruzione.

4) n° 1 palazzina denominata "e1" in fase di costruzione (attualmente realizzata solo nella parte strutturale senza copertura e per previsti 6 appartamenti).

5) n° 1 terreno (area urbana di 6100 mq.) parte del quale, come da convenzione, destinata ad opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, parcheggi, ecc.) e parte destinato alla realizzazione di una villetta bifamiliare (villa "b" e villa "c" in parte già realizzate), una villetta monofamiliare (villa "a") ed un terreno da frazionare ad uso orti/verde privato.

Nota:

L'insediamento comprende anche una villetta (F.1 mapp. 432) già realizzata ma **NON** facente parte dei beni oggetto di esecuzione in quanto già di altra proprietà.

Coerenze dell'insediamento:



- a Nord terreno agricolo (mappale 403 - Foglio 1)
- a Est terreno agricolo (mappale 403 - Foglio 1)
- a Sud terreno agricolo (mappali del Foglio 1 Sviluppo A)
- a Ovest Via Torrazzo (strada comunale)

Dati Catastali (prima della variazione):

- ~~Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 6 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09~~
- Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 7 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09
- Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 8 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09
- Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 9 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09
- Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 10 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09
- Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 11 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09
- Box - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 12 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 18 mq. - Rc € 40,90
- Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 13 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81
- Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 14 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81




- Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 15 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81
- Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 16 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81
- Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 17 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81
- Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 18 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

- ~~• Posto auto - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 19 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81~~
- ~~• Appartamento - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 32 - Piano S1 - 1 e 2 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 5 - Rc € 413,17~~

- Palazzina in corso di costruzione - Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 33 - Piano S1 - T - 1 e 2
- Area Urbana - Censita al Catasto Terreni al F. 1 - mappale 435 - 6100 mq.

Tutto sito in Piazza Mulino snc di Castellar Guidobono (AL)

(all. 1 - Documentazione catastale prima delle variazioni)

2 - DESCRIZIONE dei BENI




€uro 162.500,00 (centosessantaduemilacinquecento/00)

Nota: Sarà a carico dell'aggiudicatario eventuale progetto di variante o sanatoria con relativi costi o ripristino di una muratura.

Dovrà altresì terminare le opere di finitura per poterlo abitare.

Resteranno a carico le spese condominiali pari ad € 548,88

LOTTO n° 2

> **Palazzina** denominata "e1" in fase di costruzione (*attualmente realizzata solo nella parte strutturale senza copertura*) per previsti 6 appartamenti (*cubatura totale di mc. 1299*) avente strada privata, passaggi, verde, corte e altre parti comuni ad altra palazzina denominata "e2" e censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 33 - Piano S1 - T - 1 e 2.

Assieme alle altre unità delle palazzine "e1" ed "e2" è gravata da servitù di passaggio a favore di ENEL Distribuzione s.p.a con sede in Roma.

> **Box** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 7 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09

> **Box** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 8 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09

> **Box** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 9 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09

> **Box** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 10 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09

> **Box** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 11 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 15 mq. - Rc € 34,09

> **Box** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 12 - Piano T -



Cat. C/6 - Cl. U - 18 mq. - Rc € 40,90

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 13 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 14 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 15 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 16 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 17 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

> **Posto auto scoperto** censito al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 434 - sub. 18 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. U - 14 mq. - Rc € 31,81

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 454 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censita al F. 1 mappale 453.

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 455 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 456 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati



al F. 1 - mappale 457 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 458 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 459 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

€uro 305.800,00 (trecentocinquemilaottocento/00)

Nota: Sarà a carico dell'aggiudicatario, contestualmente all'aggiudicazione, il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria stimati ad oggi in circa € 30.500,00 + IVA di Legge.

LOTTO n°6

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 36 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 460 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

Euro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n°7

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 462 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1

File: - Es_105_2012 Relazione CTU Firmata.doc



Pag. 20

mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

€uro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n°8

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 463 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

€uro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n°9

> Area urbana (uso orto/verde privato) di mq. 35 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 464 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:



Euro 800,00 (ottocento/00)

LOTTO n°10

> **Area urbana (uso orto/verde privato)** di mq. 36 censita al Catasto Fabbricati al F. 1 - mappale 465 con passaggio comune ai mappali 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464 e 465 censito come b.c.n.c. al F. 1 mappale 453.

Il tutto sito in Castellar Guidobono (AL) in Piazza Mulino s.n.c.

Valore di stima:

Lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato (arrotondato ai 100 €) sia di:

€uro 800,00 (ottocento/00)

8 - ACCATAMENTO

Il frazionamento del terreno (*Area Urbana Censita al Catasto Terreni all'ormai ex mappale 435 del Foglio 1 di mq. 6100*) ha soppresso il mappale 435 e costituito i nuovi seguenti mappali:

- Mappale n. 448 Cat. F/1 piano T - **AREA DA CEDERE AL COMUNE** di mq. 3.250,00 catastali.
(per Urbanizzazione Primaria – Strade, marciapiedi, verde pubblico, illuminazione pubblica, ecc.)
- Mappale n. 449 – Area sulla quale insiste il Lotto n° 5
- Mappale n. 450 – Area sulla quale insiste il Lotto n° 4
- Mappale n. 451 – Area sulla quale insiste il Lotto n° 3
- Mappali dal n. 453 al n. 465 – Aree sulle quali insistono i Lotti dal n° 6 al n° 10

Nota:



Risulta inspiegabilmente cointestato all'esecutato ed ad altro soggetto il seguente bene non pignorato e che non è oggetto di esecuzione.

- Catasto Fabbricati - F.1 Mappale 434 - Sub.36 - Cat. D/1 - Piano T

Rendita € 92,00 sito in Castellar Guidobono in P.zza Mulino snc.

Trattasi della cabina ENEL e risulta intestata all'esecutata "~~XXXXXXXXXX~~" per 92413/100000 ed al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ per 7587/100000 (vedasi visura aggiornata).

Come sopra esposto a seguito delle variazioni catastali effettuate dallo scrivente attualmente i beni risultano regolarmente accatastrati e le planimetrie coincidono con lo stato dei luoghi.

(all. 7 - Documentazione catastale dopo le variazioni)

9 - VENDITA

La vendita dei lotti sarà soggetta ad imposta di Registro o IVA a secondo del tipo di aggiudicatario.

Lo scrivente, data la complessità, è disponibile a coadiuvare il professionista delegato/custode nello svolgimento dei suoi futuri adempimenti.

Tanto lo scrivente si pregia di riferire ad evasione del mandato ricevuto. Allega alla presente, per farne parte integrante, documentazione catastale, documentazione fotografica, certificato carichi pendenti, documentazione urbanistica, ecc. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Voghera, 22 Febbraio 2013

S.E. o O.

Sez. A
Architetto
ROBERTO
MASSONE
N° 172
CONSULENTE TECNICO
(Dot. arch. Roberto Massone)

TRIBUNALE DI TORTONA
25 FEB. 2013

File: - Es 105_2012 Relazione GTU Firmata.doc
Depositato in Cancelleria il

IL FUNZIONARIO
Umberto MIELE