

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: [REDACTED]

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**

[REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004**

[REDACTED]

**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]

[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

**Bene:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED] 8, foglio 23, particella 133, subalterno 2, indirizzo Via Emilia Sud, piano T, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 7.199,41

**Corpo:** B

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED] foglio 23, particella 154, indirizzo Via Emilia Sud n. 10, piano T-1, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 15.894,00

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED] foglio 23, particella 167, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T-1, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 15.722,00

**Corpo:** B

**Categoria:** vincolato a standard

[REDACTED] foglio 23, particella 165, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T, comune Pontecurone, categoria F/1, consistenza mq 406

sezione censuaria Pontecurone foglio 23, particella 159, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 345, reddito dominicale: € 4,01, reddito agrario: € 3,03,

sezione censuaria Pontecurone foglio 23, particella 162, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 536, reddito dominicale: € 6,23, reddito agrario: € 4,71,

sezione censuaria Pontecurone foglio 23, particella 164, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,49,

**Lotto:** 004

**Corpo:** A



**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED], foglio 23, particella 74, subalterno 1, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 3.700,00

foglio 23, particella 166, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T, comune Pontecurone, categoria F/1, consistenza mq 1320

sezione censuaria Pontecurone foglio 23, particella 155, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 17,31, reddito agrario: € 13,08,

sezione censuaria Pontecurone foglio 23, particella 160, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 820, reddito dominicale: € 9,53, reddito agrario: € 7,20,

## 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**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.**

**Bene:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Occupato da Società** [REDACTED] con sede in Alessandria, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2018 per l'importo di euro 42.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Lecco il 21/12/2018 ai nn.005900 serie 3T

Tipologia contratto: 5+6, scadenza 31/12/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2023

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

**Corpo:** B

**Occupato da Società** [REDACTED] con sede in Alessandria senza alcun titolo.

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 08/05/2012 per l'importo di euro 30.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Tortona il 25/05/2012 ai nn.1155 serie 3



Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/07/2018

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

**Bene:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004

**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

**Bene:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 003



**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

**Lotto: 004**

**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

**Beni:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 004**

**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

**Beni:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto: 002**

**Corpo: A**



**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**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

**Bene:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

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

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 613.000,00

**Bene:** - Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud - Pontecurone (AL) - 15055

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 970.000,00



**Lotto: 003**

**Valore complessivo intero: 566.000,00**

**Lotto: 004**

**Valore complessivo intero: 186.000,00**

[REDACTED]



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? Si  
Data 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], 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] on contratto di locazione stipulato in data 02/07/2012 per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza annuale [REDACTED]  
 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 Socie [REDACTED] a 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 [REDACTED] 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: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di [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: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED].

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] 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 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:** [REDACTED] 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: [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:	D.G.R. in data 30.01.1995 n. 43-42735 pubblicato sul B.U.R. n. 9 del 01.03.1995 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona industriale I1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49
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:	1/2 della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	mt 12,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si precisa che con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 è stato approvato il Progetto definitivo della Variante Generale al P.R.G. vigen-



te, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., le cui indicazioni e prescrizioni costituiscono salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della stessa legge regionale.

**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.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ████████

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

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: locali al primo piano
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	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
		<b>2.554,00</b>		<b>1.890,53</b>

**Pertinenze**

A

1. 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 terra	219,60	€ 300,00	€ 65.880,00
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
arrotondamento	€ -102,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€613.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------



**Beni in Pontecurone (AL)**  
**Località/Frazione Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 24-11-2021

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Al. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 23, particella 133, subalterno 2, indirizzo Via Emilia Sud, piano T, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 7.199,41

**Confini:** Mappali 136, 12, 14, 154 e 153 del Foglio 23

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne, variazione delle aperture esterne e porzione di pensilina coperta

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipo Mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne, aperture esterne e porzione di pensilina coperta

Stesura Tipo Mappale: € 1.200,00

Stesura Variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Al. - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno





**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 154, indirizzo Via Emilia Sud n. 10, piano T-1, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 15.894,00

Confini: Mappali 9, 153, 136, 133 e 14 del Foglio 23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e porzione di pensilina coperta

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipo Mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne e porzione di pensilina coperta

Stesura Tipo Mappale: € 1.200,00

Stesura Variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 1.800,00

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:**

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontecurone (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontecurone (AL),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]; 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 ipo-

teca: [redacted]; Importo capitale: [redacted].



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione 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****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. contro [REDACTED] 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 conc.amministrativa/riscossione 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: B****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontecurone (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

**Identificativo corpo: B**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontecurone (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: [REDACTED]



**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO \*  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato [REDACTED]  
**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 [REDACTED]

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria per intero dal 21/01/1992 al 29/09/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marziano Carnevale Ricci, in data 21/01/1992, ai nn. 8374/2697; trascritto a Tortona, in data 30/01/1992, ai nn. 533/467.

**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. 269012/27527; trascritto a Tortona (AL), in data 12/10/2005, ai nn. 3782/2430.

**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

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Vigevano (PV) proprietaria per intero dal 05/12/2001 al 05/08/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Sedino, in data 05/12/2001, ai nn. 81757; trascritto a Tortona (AL), in data [REDACTED] ai nn. 3903/2830.

**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] in 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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 1188

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovo capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 21/07/1993 al n. di prot. 1188

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 1252

Intestazione: [REDACTED].l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 1188 del 21.07.1993

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 12/04/1994 al n. di prot. 1252

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 74/05

Intestazione: Soci [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di pensilina coperta per l'unione di due capannoni

Oggetto: realizzazione di pensilina coperta

Presentazione in data 02/11/2005 al n. di prot. 5437

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 2291  
Intestazione: Socie [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione edificio produttivo  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 6124  
Rilascio in data 26/03/2002 al n. di prot. 5  
Abitabilità/agibilità in data 21/01/2004 al n. di prot. 434  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 2291 bis  
Intestazione: Socie [REDACTED] A.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante per costruzione edificio produttivo  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 27/05/2002 al n. di prot. 21591  
Rilascio in data 24/07/2002 al n. di prot. 14  
Abitabilità/agibilità in data 21/01/2004 al n. di prot. 434  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 79/02  
Intestazione: Societ [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: Varianti alle Concessioni Edilizie n. 5 del 26.03.2002 e n. 14 del 24.07.2002  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/11/2002 al n. di prot. 6188  
Abitabilità/agibilità in data 21/01/2004 al n. di prot. 434  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 37/03  
Intestazione: Socie [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: Modifica agli interventi già assentiti con A.E. n. 29 del 19.12.2001  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/06/2002 al n. di prot. 2871  
Abitabilità/agibilità in data 21/01/2004 al n. di prot. 434  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 73/03  
Intestazione: Soci [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: Modifiche interne  
Oggetto: Opere interne  
Presentazione in data 06/10/2003 al n. di prot. 4880



Abitabilità/agibilità in data 21/01/2004 al n. di prot. 434

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 74/05

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di pensilina coperta per l'unione di due capannoni

Oggetto: realizzazione di pensilina coperta

Presentazione in data 02/11/2005 al n. di prot. 5437

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 79/05

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale deposito a locali adibiti ad uffici

Oggetto: cambio di destinazione

Presentazione in data 16/11/2005 al n. di prot. 5720

Abitabilità/agibilità in data 05/04/2007 al n. di prot. 1458/1562

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 34/07

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale deposito a locali adibiti ad uffici

Oggetto: cambio di destinazione

Presentazione in data 13/07/2007 al n. di prot. 3130

Abitabilità/agibilità in data 20/06/2008 al n. di prot. 3285/3670

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e variazione di aperture esterne

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne ed aperture esterne

Stesura pratica di SCIA in Sanatoria: € 1.000,00

Sanzione: € 1.032,00

Oneri Totali: € 2.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne al piano primo e modifica scala interna  
 Regularizzabili mediante: Presentazione pratica di SCIA in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne e scala interna  
 Stesura pratica di SCIA in Sanatoria: € 1.000,00  
 Sanzione: € 1.032,00  
 Oneri Totali: € 2.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. in data 12.07.2011 n. 10-2313
Zona omogenea:	Zona industriale I7
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
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:	RC = 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	H = m 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. in data 12.07.2011 n. 10-2313
Zona omogenea:	Zona industriale I7
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
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:	RC = 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	H = m 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****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 magazzino, spogliatoio e servizi al piano terra ed uffici e servizi al primo piano.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.628,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 6,26 il magazzino al piano terra e ml 3,07 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: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: locali al primo piano

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **u-glass** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: magazzino al piano terra

Manto di copertura materiale: **eternit** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati in cls** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: spogliatoio e servizi al piano terra e locali al primo piano

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: magazzino al piano terra

Plafoni materiale: **pannelli in cartongesso** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: locali al primo piano

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: magazzino al piano terra

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **da rifare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non funzionante**  
Riferito limitatamente a: locali al primo piano

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Note	Impianto da rifare

**Riscaldamento:**



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a GPL
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Note	Impianto non funzionante

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Impianto da rifare

**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
Magazzino al piano terra	sup lorda di pavimento	1.286,00	1,00	1.286,00
Spogliatoio e servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Uffici e servizi al piano primo	sup lorda di pavimento	166,00	1,00	166,00
Porzione della pensilina coperta di collegamento con il capannone corpo B	sup lorda di pavimento	151,00	1,00	151,00
		<b>1.628,00</b>		<b>1.628,00</b>

**Pertinenze**

A

1. Cortile

Valore a corpo: €0



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

Capannone industriale elevato a due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale, composto da deposito, spogliatoio, servizi e locale caldaia al piano terra ed uffici, servizi e depositi al primo piano.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 **[REDACTED]**.- Piena proprietàCod. Fiscale **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.209,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. in parte ml 4,47 ed in parte ml 7,55 il deposito al piano terra; ml 2,92 gli uffici al piano primo

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: <b>a falde</b> materiale: <b>copponi in c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: locali al primo piano
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>u-glass</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: deposito al piano terra
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera metalliche</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli prefabbricati in cls</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>parte in manto bituminoso e parte in battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: locali al primo piano



Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**  
 Riferito limitatamente a: deposito al piano terra

Plafoni materiale: **pannelli in cartongesso** condizioni: **sufficienti**  
 Riferito limitatamente a: locali al primo piano

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**  
 Riferito limitatamente a: deposito al piano terra

**Impianti:**  
 Elettrico tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **da rifare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** condizioni: **da rifare**  
 Riferito limitatamente a: locali al primo piano

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	Impianto da rifare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a GPL
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	Impianto da rifare

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Impianto non funzionante

**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 al piano terra	sup lorda di pavimento	1.274,00	1,00	1.274,00
Spogliatoio e servizi a piano terra	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
Uffici e servizi al piano primo	sup lorda di pavimento	562,00	1,00	562,00
Depositi al piano primo	sup lorda di pavimento	251,00	1,00	251,00
Porzione della pensilina coperta di collegamento con il capannone corpo A	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
		<b>2.209,00</b>		<b>2.209,00</b>

**Pertinenze**

B

1. 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 Pontecurone;

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) € 397.630,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino al piano terra	1.286,00	€ 250,00	€ 321.500,00
Spogliatoio e servizi al piano terra	25,00	€ 280,00	€ 7.000,00
Uffici e servizi al piano	166,00	€ 280,00	€ 46.480,00



primo			
Porzione della pensilina coperta di collegamento con il capannone corpo B	151,00	€ 150,00	€ 22.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 397.630,00
Valore corpo			€ 397.630,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 397.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 397.630,00

**B. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 579.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito al piano terra	1.274,00	€ 250,00	€ 318.500,00
Spogliatoio e servizi a piano terra	31,00	€ 280,00	€ 8.680,00
Uffici e servizi al piano primo	562,00	€ 300,00	€ 168.600,00
Depositi al piano primo	251,00	€ 280,00	€ 70.280,00
Porzione della pensilina coperta di collegamento con il capannone corpo A	91,00	€ 150,00	€ 13.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 579.710,00
Valore corpo			€ 579.710,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 579.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 579.710,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	1.628,00	€ 397.630,00	€ 397.630,00
B	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	2.209,00	€ 579.710,00	€ 579.710,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.664,00
Arrotondamento	€ 324,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€970.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------



**Lotto: 003**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 24-11-2021

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

**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 Milan [REDACTED] 08, foglio 23, particella 167, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T-1, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 15.722,00

Confini: Mappali 159, 164, 162, 53, 139, 123 e 160 del Foglio 23

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

**Identificativo corpo: B.**

**vincolato a standard sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] 108, foglio 23, particella 165, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T, comune Pontecurone, categoria F/1, consistenza mq 406

Confini: Mappali 120, 52, 162, 164, 159, 160, 166 e 157 del Foglio 23

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Pontecurone, foglio 23, particella 159, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 345, reddito dominicale: € 4,01, reddito agrario: € 3,03

Confini: Mappali 165, 164, 167, 160 e 166 del Foglio 23

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: [redacted] sezione censuaria Pontecurone, foglio 23, particella 162, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 536, reddito dominicale: € 6,23, reddito agrario: € 4,71

Confini: Mappali 165, 52, 53, 167 e 164 del Foglio 23

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] 8, sezione censuaria Pontecurone, foglio 23, particella 164, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,49

Confini: Mappali 165, 162, 167 e 159 del Foglio 23

**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:**

**Identificativo corpo: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pontecurone (AL),**

**Occupato da Società [redacted] con sede in Alessandria, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2018 per l'importo di euro 42.000,00 con cadenza annuale**

**Registrato a Lecco il 21/12/2018 ai nn.005900 serie 3T**

**Tipologia contratto: 5+6, scadenza 31/12/2023**

**Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2023**

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

**Identificativo corpo: B**

**vincolato a standard sito in Pontecurone (AL),**

**Occupato da Società [redacted] con sede in Alessandria senza alcun titolo.**

**Note:** Una piccola porzione è utilizzata come passaggio tra l'immobile censito al Mappale 167 del Foglio 23 e l'immobile censito al Mappale 120 dello stesso foglio.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**





Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] 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: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATA 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: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di INTEGRA SANPAOLO S.p.A. [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 08/11/2021 ai nn. 3517/2732.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di SANPAOLO IMIS P.A. [REDACTED] 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: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATA 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: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

**- Trascrizione pregiudizievole:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Pontecurone (AL),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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 [REDACTED]

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**Identificativo corpo:** B [redacted]  
**vincolato a standard sito in Pontecurone (AL),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** [redacted]  
**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 [redacted]  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato [redacted]  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato [redacted]

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

**Titolare/Proprietario:** Immobiliare [redacted] con sede in Tortona (AL) proprietaria per intero dal 12/12/1989 al 29/09/2005. In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 12/12/1989, ai nn. 57412/14093; trascritto a Tortona, in data 10/01/1990, ai nn. 132/104. [redacted]

**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. 269009/27524; trascritto a Tortona (AL), in data 12/10/2005, ai nn. 3780/2428. [redacted]

**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. [redacted]

**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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** Immobiliare [redacted] con sede in Tortona (AL) proprietaria per intero dal 12/12/1989 al 29/09/2005. In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 12/12/1989, ai nn. 57412/14093; trascritto a Tortona, in data 10/01/1990, ai nn. 132/104.



**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. 269009/27524; trascritto a Tortona (AL), in data 12/10/2005, ai nn. 3780/2428.

**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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 46/03

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di nuovo capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/07/2003 al n. di prot. 3352

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud**

Numero pratica: 38/05

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Varianti alla DIA n. 46/03

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/05/2005 al n. di prot. 2507

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore**



in quel tratto denominata Via Emilia Sud

Numero pratica: 5191

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Lavori di Manutenzione Straordinaria

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/10/2011 al n. di prot. 5191

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e l'immobile risulta privo del Certificato di Agibilità

Regolarizzabili mediante: Stesura pratica di CILA in sanatoria e Stesura pratica per richiesta di Certificato di Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura pratica di CILA in sanatoria: € 800,00

Sanzione: € 1.000,00

Stesura pratica per richiesta di Certificato di Agibilità: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

vincolato a standard

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. in data 12.07.2011 n.10-2313
Zona omogenea:	Zona Industriale I6
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito Notaio Rissotti del 10.07.2003 rep. 93135/14822
Obblighi derivanti:	Cessione di area al Comune di Pontecurone
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:	RC = 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	H = m 10
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****vincolato a standard**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. in data 12.07.2011 n.10-2313
Zona omogenea:	Zona Industriale I6
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito Notaio Rissotti del 10.07.2003 rep. 93135/14822
Obblighi derivanti:	Cessione di area al Comune di Pontecurone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Il terreno dovrà essere ceduto al Comune di Pontecurone

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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 ampio locale deposito e servizi igienici al piano terra e locale deposito al primo piano.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.692,00**

E' posto al piano: **T** e 1

L'edificio è stato costruito nel: **2003**

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 8,00 il locale deposito al piano terra e ml 2,95 il locale deposito 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:

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **u-glass** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **parte in lamiera metalliche e parte in fibrocemento** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in pannelli in cls prefabbricati** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito con servizi igienici al piano terra	sup lorda di pavimento	2.408,00	1,00	2.408,00
Deposito primo piano	sup lorda di pavimento	284,00	0,25	71,00
		<b>2.692,00</b>		<b>2.479,00</b>

**Pertinenze**

A



1. Cortile

Valore a corpo: €0

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **B**

Terreno della superficie complessiva di mq 1.457 che dovrà essere ceduto al Comune di Pontecurone per la realizzazione di una strada in progetto, così come previsto dal P.R.G.C.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fisca [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:****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 Pontecurone;

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) € 570.170,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito con servizi igienici al piano terra	2.408,00	€ 230,00	€ 553.840,00
Deposito primo piano	71,00	€ 230,00	€ 16.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 570.170,00
Valore corpo			€ 570.170,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 570.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 570.170,00

**B. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	2.479,00	€ 570.170,00	€ 570.170,00
B	vincolato a standard	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.	€ 3.900,00
Arrotondamento	€ -270,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€566.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------



**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 24-11-2021

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Strada Statale n. 10 Padana Inferiore in quel tratto denominata Via Emilia Sud****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 74, subalterno 1, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T, comune Pontecurone, categoria D/7, rendita € 3.700,00Confini: Per l'intero lotto: Mappali 156, 157, 165, 159, 167, 123 e 146 del Foglio 23**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 166, indirizzo Via Emilia Sud n. 13, piano T, comune Pontecurone, categoria F/1, consistenza mq 1320Confini: Per l'intero lotto: Mappali 156, 157, 165, 159, 167, 123 e 146 del Foglio 23**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Pontecurone, foglio 23, particella 155, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 17,31, reddito agrario: € 13,08Confini: Per l'intero lotto: Mappali 156, 157, 165, 159, 167, 123 e 146 del Foglio 23**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Pontecurone, foglio 23, particella 160, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 820, reddito dominicale: € 9,53, reddito agrario: € 7,20Confini: Per l'intero lotto: Mappali 156, 157, 165, 159, 167, 123 e 146 del Foglio 23**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) I Mappali 155 e 160 risultano ancora censiti al Catasto Terreno come Seminativi arborati mentre attualmente sono una parte del piazzale del capannone industriale. b) Modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipo Mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Il sedime di pertinenza del capannone e le tramezze interne

Stesura Tipo Mappale: € 1.200,00

Stesura Variazione catastale: € 600,00

**Oneri Totali: € 1.800,00**

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 08/05/2012 per l'importo di euro 30.000,00 con cadenza annuale Registrato a Tortona il 25/05/2012 ai nn.1155 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/07/2018

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

Note: Il contratto di locazione, scaduto in data 31.07.2018, 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 [REDACTED]; 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 conc.amministrativa/riscossione attiva a favore [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 INTECA SANPA [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 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:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** kWh/m2 121.73  
**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:** Immobiliare [REDACTED] con sede in Tortona (AL) proprietaria per intero dal 12/12/1989 al 29/09/2005. In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 12/12/1989, ai nn. 57412/14093; trascritto a Tortona, in data 10/01/1990, ai nn. 132/104.

**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. 269009/27524; trascritto a Tortona (AL), in data 12/10/2005, ai nn. 3780/2428.

**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. [REDACTED] 35260 vol. 1T.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 485  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione di capannone industriale con annessi uffici-servizi vari-abitazione  
Rilascio in data 19/07/1972 al n. di prot. 485



Abitabilità/agibilità in data 09/06/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 553

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante di progetto precedentemente presentato

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/05/1974 al n. di prot. 553

Abitabilità/agibilità in data 09/06/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 553 bis

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante ad uffici e servizi annessi al capannone industriale

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 02/03/1981 al n. di prot. 22

Abitabilità/agibilità in data 09/06/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 466

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di recinzione della proprietà

Oggetto: realizzazione di recinzione

Presentazione in data 18/10/1985 al n. di prot. 3844

Rilascio in data 21/10/1985 al n. di prot. 466

Numero pratica: 3/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato produttivo

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 13/02/2014 al n. di prot. 984

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta privo del nuovo Certificato di Agibilità necessario a seguito degli ultimi lavori di ristrutturazione edilizia di cui alla S.C.I.A n. 3/2014. Nel retro del capannone sono presenti bassi fabbricati ad uso ripostiglio e tettoia privi di titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Stesura pratica per Richiesta di Certificato di Agibilità ed opere di demolizione dei bassi fabbricati

Stesura pratica per richiesta di Certificato di Agibilità: € 1.500,00

Opere di demolizione dei bassi fabbricati: € 13.000,00

Oneri Totali: € 14.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. in data 12.07.2011 n.10-2313
Zona omogenea:	Zona Industriale I6
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
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:	RC = 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	H = m 10
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Il 50% della superficie fondiaria detratta la superficie coperta esistente.
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 ad un piano fuori terra con annesso cortile pertinenziale, composto da officina meccanica - gommista con all'interno sala d'attesa con soprastante soppalco e porzione adiacente adibita ad ufficio, spogliatoio e servizi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: C [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.362,00**



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 4,75 l'officina e ml 3,00 l'ufficio ed i servizi

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

Manto di copertura materiale: **lamiere metalliche** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi in cls** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: officina meccanica

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: ufficio e servizi

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo e vetro** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

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

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2013



Impianto a norma	SI
------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Officina con sala d'attesa	sup lorda di pavimento	633,00	1,00	633,00
Soppalco sopra sala d'attesa	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
Ufficio, spogliatoio e servizi	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Sedime pertinenziale	sup lorda di pavimento	3.641,00	1,00	3.641,00
		<b>4.362,00</b>		<b>4.345,50</b>

**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 Pontecurone;





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]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.115,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Officina con sala d'attesa	633,00	€ 200,00	€ 126.600,00
Soppalco sopra sala d'attesa	5,50	€ 200,00	€ 1.100,00
Ufficio, spogliatoio e servizi	66,00	€ 300,00	€ 19.800,00
Sedime pertinenziale	3.641,00	€ 15,00	€ 54.615,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202.115,00
Valore corpo			€ 202.115,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.115,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.115,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	4.345,50	€ 202.115,00	€ 202.115,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.300,00
Arrotondamento	€ 185,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€186.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

#### Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visure catastali storiche
- all. 3 estratti di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetrie catastali
- all. 5 tavole grafiche
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:  
26-05-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Enrico Balduzzi**



