

---

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

& C. SAS e PERSONALMENTE

N° Gen. Rep. 31/2020 RF

Giudice Delegato: **Dott.ssa Roberta BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 – immobile sede attività commerciale, immobile uso magazzino,  
autorimesse a raso.**

**Lotto 002 – immobile uso studio privato**

**Lotto 003 – immobile ad uso negozio**

**Lotto 004 – immobile ad uso residenziale**

**Lotto 005 – immobile ad uso autorimessa**

Revisione 2 -marzo 2023

**Esperto alla stima:** Ing. Matteo Massiglio

**Codice fiscale:** MSSMTT77S20L304D

**Studio in:** Largo Borgarelli, 40 – 15057 Tortona (AL)

**Telefono:** 0131894126

**Email:** matteo@studioacme.it

**Pec:** matteo.massiglio@ingpec.eu

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati catastali

**Bene:** Via Milazzo n°30/ via Enrico Fiamberti – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2, graffato con Fg. 39 part. 382 sub.5;

**Categoria:** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 321, Subalterno 2, indirizzo Via Milazzo 30, piano S1-T, Comune Tortona (AL), categoria D/8, rendita € 10.858,00.

**Variazioni catastali storiche:** fabbricato derivante dalla soppressione dei seguenti immobili:

Fg. 39 particella 321 sub.1

Fg. 39 particella 382 sub 5

Fg. 39 particella 382 sub. 8

Fg. 39 particella 382 sub.9

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17;

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 17, indirizzo Via Milazzo 30, piano S1, Comune Tortona (AL), categoria C/2, classe 6, consistenza 113mq, rendita € 373,00.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 63, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € 32,23.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 64, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € 32,23.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 65, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita € 34,91.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 66, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita € 34,91.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 67, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 14mq, rendita € 37,60.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 68, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona

(AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 15mq, rendita € 40,28.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 39, Particella 792, Subalterno 69, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 17mq, rendita € 45,65.

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1;

**Categoria:** Uffici e studi privati [A/10];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 41, Particella 855, Subalterno 1, indirizzo Via Ammiraglio Mirabello 13/A, piano S1-T, Comune Tortona (AL), classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.150,41.

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24 graffato con fg. 42 part.177 sub.4;

**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1];

**Dati catastali:** & C. SAS di & C. con sede in Tortona (AL), C.F. , proprietà per 1/1, Foglio 42, Particella 170, Subalterno 24, indirizzo Corso della Repubblica n.46, piano T-S1, Comune Tortona (AL), classe 6, consistenza 177mq, rendita € 3.455,41.

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A/2];

**Dati catastali:** , C.F. , proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni, Foglio 39, Particella 535, Subalterno 11, indirizzo Via San Giovanni Bosco n.11, piano 3-S1, Comune Tortona (AL), classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9;

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6];

**Dati catastali:** [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, Foglio 39, Particella 684, Subalterno 9, indirizzo Via San Giovanni Bosco n.21, piano S1, Comune Tortona (AL), classe 4, consistenza 12mq, rendita € 51,44.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Milazzo n°30/ via Enrico Fiamberti – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68

Libero

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69

Libero

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1

Occupato dal Dott. [REDACTED] [REDACTED], come sede studio medico privato, mediante contratto di locazione durata 6 anni in scadenza al 12/2020 con rinnovo automatico di altri 6 anni, con la società [REDACTED] & C. sas di [REDACTED] & C. in qualità di proprietaria dell'immobile.

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24 graffato con fg. 42 part.177 sub.4;

Libero, anche se in essere contratto di locazione, in scadenza al 31/10/2024, tra la ditta [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], come sede negozio ortofrutticolo e la società [REDACTED] & C. sas di [REDACTED] [REDACTED] & C., in qualità di proprietaria dell'immobile.

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

Occupato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] come inquilini, mediante

contratto d'affitto durata 4 anni e scadenza al 28/02/2021 con rinnovo automatico di altri 4 anni, con il Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile. E' in corso procedura di sfratto per morosità.

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9

Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Milazzo n°30/ via Enrico Fiamberti – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

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

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17

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

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1

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

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24 graffato con fg. 42 part.177 sub.4;

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

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

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

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9

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

#### 4. **Creditori Iscritti e formalità pregiudizievoli trascritte:**

**Bene:** Via Milazzo n°30 / via Enrico Fiamberti– 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di



Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** - [REDACTED] Spa, sede in Casale Monferrato (AL), C.F. [REDACTED]. Atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 08.08.2020 trascritto in data 25/08/2020 al n. 2100 di R.G. e n. 1585 di R.P.

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di

Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di & C. S.a.s. di & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di €

---

500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di █████ & C. S.a.s. di █████ & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di & C. S.a.s. di & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di & C. S.a.s. di & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n.

---

2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di █████ & C. S.a.s. di █████ & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di & C. S.a.s. di & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69

**Creditori iscritti:** -Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 03/11/2016 al n. 3048 di R.G. e n. 407 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 15 anni.

-Intesa Sanpaolo Spa, sede in Torino (TO), C.F. 00799960158. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 28/07/2014 al n. 1993 di R.G. e n. 234 di R.P., fino alla concorrenza di € 700.000,00 per un credito capitale di € 350.000,00. Durata 7 anni.

(\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1

**Creditori iscritti:** -Banca Regionale Europea Spa, sede di Cuneo (CN), C.F. 01127760047. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 15/12/2010 al n. 4189 di R.G. e n. 773 di R.P., fino alla concorrenza di € 500.000,00 per un credito capitale di € 250.000,00. Durata 5 anni.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2016

**Formalità pregiudizievoli trascritte:** -[REDACTED] Spa, sede in Casale Monferrato (AL), C.F. [REDACTED]. Atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 08.08.2020 trascritto in data 25/08/2020 al n. 2100 di R.G. e n. 1585 di R.P.

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24 graffato con fg. 42 part.177 sub.4;

**Creditori iscritti:** Cassa di Risparmio di Alessandria, sede in Alessandria(AL) C.F. 00186450060. Ipoteca iscritta in forza di atto di Iscrizione contro del 27/11/2009 al n. 4281 di R.G. e n. 687 di R.P., fino alla concorrenza di € 1.000.000,00 per un credito capitale di € 500.000,00. Durata 10 anni. (\*non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:**-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

**Creditori iscritti:** [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C., sede in Tortona (AL) C.F. [REDACTED]. Costituzione di vincolo in forza di atto di Trascrizione a favore del 03/10/2019 al n. 2969 di R.G. e n. 2137 di R.P.. (\*non è presente la nota di cancellazione della Trascrizione)



**Formalità pregiudizievoli trascritte:**-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9

**Creditori iscritti:** [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C., sede in Tortona (AL) C.F. [REDACTED]. Costituzione di vincolo in forza di atto di Trascrizione a favore del 03/10/2019 al n. 2969 di R.G. e n. 2137 di R.P.. (\*non è presente la nota di cancellazione della Trascrizione)

**Formalità pregiudizievoli trascritte:**-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] & C. S.a.s. di [REDACTED] & C.; formalità in forza di sentenza n.31/20 del 12/10/2020, dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Alessandria trascritta in data 22/10/2020 al n. 2691 di R.G., n. 2037 di R.P.

## 5. Comproprietari

**Bene:** Via Milazzo n°30/ via Enrico Fiamberti – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24 graffato con fg. 42 part.177 sub.4;

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

**Comproprietari:** Nessuno.

---

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9

**Comproprietari:** Nessuno.

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Milazzo n°30/ via Enrico Fiamberti – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

**Continuità delle trascrizioni:** Sì.

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

**Continuità delle trascrizioni:** No, manca accettazione tacita dell'eredità.

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9

**Continuità delle trascrizioni:** No, manca accettazione tacita dell'eredità.

## 7. Prezzo

**Bene:** Via Milazzo n°30/ via Enrico Fiamberti – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

**Corpo:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69

**Prezzo da libero:** € 350.000,00

**Bene:** Via Carlo Mirabello n.13/A – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 002

**Corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1

**Prezzo da libero:** € 52.850,00

**Prezzo da occupato:** € 44.900,00

**Bene:** Corso della Repubblica n.46 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 003

**Corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24

**Prezzo da libero:** € 49.000,00

**Prezzo da occupato:** € 41.000,00

**Bene:** Via Enrico Fiamberti n.11 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 004

**Corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11

**Prezzo da libero:** € 47.800,00

**Bene:** Via San Giovanni Bosco n.25 – 15057 Tortona (AL)

**Lotto:** 005

**Corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9

**Prezzo da libero:** € 7.600,00

**Beni in Tortona (AL)**

Via Milazzo n.30 – Via Enrico Fiamberti

**Lotto: 001 – Attività commerciale**

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2

**Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8] sito in: Via Milazzo n.30.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █████ & C. SAS di █████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: & C. SAS di & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, particella 321, subalterno 2, (Fg. 39, Part. 382, sub. 10 graffata) indirizzo Via Milazzo 30, piano S1-T, Comune di Tortona (AL), categoria D/8, rendita €10.858,00.

**Derivante da:**

- Unità immobiliare dal 04/06/2018. Fg. 39, Particella 321, subalterno 2, categoria D/8 (Fg. 39, Part. 382, sub. 10 graffata): VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2018 protocollo n. AL0059603 in atti dal 04/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8795.1/2018).
- Unità immobiliare dal 04/07/2017. Fg. 39, Particella 321, subalterno 2, categoria D/8 (Fg. 39, Part. 382, sub. 10 graffata): FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/07/2017 protocollo n. AL0076204 in atti dal 04/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11877.1/2017).

Situazione intestati dal 03/07/2017:

& C. SAS DI & C. con sede in TORTONA.

- Unità immobiliare soppressa dal 04/07/2017. Fg. 39, Particella 321, subalterno 1, categoria D/8 (Fg. 39, Part. 382, sub. 5 graffata): FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/07/2017 protocollo n. AL0076204 in atti dal 04/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11877.1/2017).
- Unità immobiliare dal 01/08/1998. Fg. 39, Particella 321, subalterno 1, categoria D/8, piano T (Fg. 39, Part. 382, sub. 5 graffata): VARIAZIONE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01363.1/1998).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

& C. SAS DI & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 01/08/1998:

& C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 Registrazione: FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01363.1/1998).

- Unità immobiliare soppressa dal 04/07/2017. Fg. 39, Particella 382, subalterno 8: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/07/2017 protocollo n. AL0076204 in atti dal 04/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11877.1/2017).

- Unità immobiliare dal 14/07/2014. Fg. 39, Particella 382, subalterno 8, categoria A/2, piano S1-1: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2014 protocollo n. AL0155351 in atti dal 14/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67267.1/2014).
- Unità immobiliare dal 30/05/2014. Fg. 39, Particella 382, subalterno 8, categoria A/2, piano S1-1: VARIAZIONE del 30/05/2014 protocollo n. AL0109838 in atti dal 30/05/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.41477.1/2014).

Situazione intestati dal 30/05/2014:

& C. SAS DI & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/05/2014 protocollo n. AL0109838 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41477.1/2014).

- Unità immobiliare soppressa dal 30/05/2014. Fg. 39, Particella 382, subalterno 6: VARIAZIONE del 30/05/2014 protocollo n. AL0109838 in atti dal 30/05/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41477.1/2014).
- Unità immobiliare dal 01/08/1998. Fg. 39, Particella 382, subalterno 6, categoria A/2, piano S1-1: VARIAZIONE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01363.1/1998).

Situazione intestati dal 15/07/2015:

& C. SAS DI & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 01/08/1998:

& C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 Registrazione: FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01363.1/1998).

- Unità immobiliare soppressa dal 01/08/1998. Fg. 39, Particella 382, subalterno 3: VARIAZIONE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01363.1/1998).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Fg. 39, Particella 382, subalterno 3, categoria A/4, piano S: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico. Fg. 39, Particella 382, subalterno 3, categoria A/4, piano S: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione intestati relativa ad atto del 16/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):

██████████ & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: del 16/12/1985 Voltura in atti dal 15/10/1987 Repertorio n.: 47700 Rogante: PERNIGOTTI G. Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA Volume: 367 n: 4105 del 24/12/1985 (n. 770/1986).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

██████████ E C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Unità immobiliare soppressa dal 01/08/1998. Fg. 39, Particella 321: VARIAZIONE del 01/08/1998 in atti dal 01/08/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01363.1/1998).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Fg. 39, Particella 321, categoria C/6, piano T: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico. Fg. 39, Particella 321 categoria C/6: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione intestati relativa ad atto del 16/12/1985:

██████████ & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: del 16/12/1985 Voltura in atti dal 15/10/1987 Repertorio n.: 47700 Rogante: PERNIGOTTI G. Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA Volume: 367 n: 4105 del 24/12/1985 (n. 770/1986).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

██████████ E C. con sede in Tortona. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: Via Milazzo (pubblica via), foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 641, foglio 39 particella 640.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata rappresentazione delle scaffalature/passarelle metalliche utilizzate come magazzino.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria non è conforme allo stato rilevato

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €350,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17**

**Magazzini e locali di deposito [C/2] sito in: Via Milazzo n.30.**

**Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 17, indirizzo Via Milazzo 30, piano S1, Comune Tortona (AL), categoria C/2, classe 6, consistenza 113mq, rendita € 373,00.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015. Categoria C/2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 20/09/2012. Categoria C/2. VARIAZIONE del 20/09/2012 protocollo n. AL0271363 in atti dal 20/09/2012 INSERIMENTO PIANO (n. 19715.1/2012).
- Unità immobiliare dal 19/11/2002. Categoria C/2. VARIAZIONE del 13/10/1989 protocollo n. 292377 in atti dal 19/11/2002 DA GARAGE A MAGAZZINO (n. 762.1/1989).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Categoria C/6. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 29/04/1988. Categoria C/6. VARIAZIONE del 29/04/1988 in atti dal 31/03/1998 CLASSAMENTO (n. 334.1/1988).
- Unità immobiliare dal 29/04/1988. COSTITUZIONE del 29/04/1988 in atti dal 07/08/1993 (n. A00334.900/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

[REDACTED] & C. SAS DI [REDACTED] & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

[REDACTED] & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

Situazione intestati dal 29/04/1988:

[REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/04/1988 in atti dal 07/08/1993 Registrazione: (n. A00334.900/1988).

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 39 particella 321, foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 637.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via Enrico Fiamberti snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 63, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € 32,23.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

[REDACTED] & C. SAS DI [REDACTED] [REDACTED] & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

Situazione intestati dal 19/07/1988:



Derivante da:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 19/11/2002. Variazione del 09/11/2015 - VARIAZIONE del 19/07/1988 protocollo n. 292305 in atti dal 19/11/2002 ERR. MECCAZZAZIONE F. O. 285113/02 (n. 644.1/1988).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Consistenza 4mq. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. Consistenza 4mq. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

## Situazione intestati dal 15/07/2005:

& C. SAS DI & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

## Situazione intestati dal 21/07/1988:

& C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

## Situazione intestati dal 19/07/1988:

E S.N.C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 Registrazione: (n. 644.1/1988).

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 39 particella 792, Via Enrico Fiamberti (pubblica via), foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 321.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errore indirizzo.

Regolarizzabili mediante: variazione toponomastica. Foglio d'osservazione.

Descrizione delle opere da sanare: dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €150,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via Enrico Fiamberti snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 65, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita € 34,91.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

[REDACTED] & C. SAS DI [REDACTED] & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

[REDACTED] & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

Situazione intestati dal 19/07/1988:

[REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 Registrazione: (n. 644.1/1988).

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 39 particella 792, Via Enrico Fiamberti (pubblica via), foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 321.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria mancante ed errore indirizzo.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie per planimetrie mancanti, oltre a variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: non è presente agli atti la planimetria e dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €500,00.

Note: Da ricerche eseguite tra i documenti in possesso della Proprietà si è ritrovata la trascrizione originale della presentazione al Catasto, n. prot. 644 del 19/07/1988, per i rispettivi lotti di cui se ne includono copia tra gli allegati. Che si ritrova anche in descrizione visure

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via Enrico Fiamberti snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █████ & C. SAS di █████ █████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ & C. SAS di █████ █████ & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 66, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita € 34,91.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

█████ & C. SAS DI █████ █████ & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

█████ █████ █████ & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in

atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

Situazione intestati dal 19/07/1988:

██████████ E ██████████ S.N.C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 Registrazione: (n. 644.1/1988).

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 39 particella 792, Via Enrico Fiamberti (pubblica via), foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 321.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria mancante ed errore indirizzo.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie per planimetrie mancanti, oltre a variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: non è presente agli atti la planimetria e dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €500,00.

Note: Da ricerche eseguite tra i documenti in possesso della Proprietà si è ritrovata la trascrizione originale della presentazione al Catasto, n. prot. 644 del 19/07/1988, per i rispettivi lotti di cui se ne includono copia tra gli allegati. Che si ritrova anche in descrizione visure

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via Enrico Fiamberti snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ & C. SAS di ██████████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ & C. SAS di ██████████ & C. con sede in Tortona C.F.:

██████████

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 67, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 14mq, rendita € 37,60.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

██████████ & C. SAS DI ██████████ ██████████ & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

██████████ ██████████ ██████████ & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

Situazione intestati dal 19/07/1988:

██████████ ██████████ E ██████████ ██████████ S.N.C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 Registrazione: (n. 644.1/1988).

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 39 particella 792, Via Fiamberti (pubblica via), foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 321.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria mancante ed errore indirizzo.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie per planimetrie mancanti, oltre a variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: non è presente agli atti la planimetria e dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €500,00.

Note: Da ricerche eseguite tra i documenti in possesso della Proprietà si è ritrovata la trascrizione originale della presentazione al Catasto, n. prot. 644 del 19/07/1988, per i rispettivi lotti di cui se ne includono copia tra gli allegati. Che si ritrova anche in descrizione visure

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via Enrico Fiamberti snc.**



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 68, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 15mq, rendita € 40,28.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

[REDACTED] & C. SAS DI [REDACTED] & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

[REDACTED] & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).

Situazione intestati dal 19/07/1988:

[REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 Registrazione: (n. 644.1/1988).

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 39 particella 792, Via Enrico Fiamberti (pubblica via), foglio 39 particella 792, foglio 39 particella 321.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria mancante ed errore indirizzo.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie per planimetrie mancanti, oltre a variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: non è presente agli atti la planimetria e dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €500,00.

Note: Da ricerche eseguite tra i documenti in possesso della Proprietà si è ritrovata la trascrizione originale della presentazione al Catasto, n. prot. 644 del 19/07/1988, per i rispettivi lotti di cui se ne includono copia tra gli allegati. Che si ritrova anche in descrizione visure

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub**

**69**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via Enrico Fiamberti snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █████ & C. SAS di █████ █████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ & C. SAS di █████ █████ & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 39, Particella 792, Subalterno 69, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 17mq, rendita € 45,65.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 19/07/1988. COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 (n. 644.1/1988).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

█████ & C. SAS DI █████ █████ & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 21/07/1988:

█████ █████ █████ & C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in



- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupati:** libero.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2;
- Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **Iscrizione di ipoteca:**

- a) Iscrizione contro n. 407 R.P. del 03/11/2016- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Intesa Sanpaolo Spa, sede di Torino (TO); Soggetto contro: █████ & C. Sas di █████ █████ & C. Importo totale: € 500.000,00. Durata: 15 anni.  
Immobili: Fg. 39 particella 321 sub.1 ; Fg. 39 particella 382 sub.5 ; Fg. 39 particella 382 sub. 8 ; Fg. 39 particella 382 sub. 9
- b) Iscrizione contro n. 234 R.P. del 28/07/2014- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Intesa Sanpaolo Spa, sede di Torino (TO); Soggetto contro: █████ & C. Sas di █████ █████ & C. Importo totale: € 700.000,00. Durata: 7 anni.  
Immobili: Fg. 39 particella 321 sub.1 ; Fg. 39 particella 382 sub. 5 ; Fg. 39 particella 382 sub. 8; Fg. 39 particella 382 sub. 9  
\* Non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca

#### **Trascrizione pregiudizievole:**

- a) Trascrizione contro n. 2037 R.P. del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento. Soggetti contro █████ & C. Sas di █████ █████ & C. e contro █████  
Immobili: tutti

- b) Trascrizione contro n. 1585 del 25/08/2020- Verbale di pignoramento immobili:  
Soggetto a favore: [REDACTED] Spa, Casale Monferrato  
Soggetto contro: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C.  
Immobili: Fg. 41 part. 855 sub.1; Fg. 39 part. 321 sub. 2

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2, graffato con Fg.39 part.382 sub.5;

**Iscrizione di ipoteca:**

- c) Iscrizione contro n. 407 R.P. del 03/11/2016- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Intesa Sanpaolo Spa, sede di Torino (TO); Soggetto contro: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C. Importo totale: € 500.000,00. Durata: 15 anni.  
Immobili: Fg. 39 particella 321 sub.1 ; Fg. 39 particella 382 sub.5 ; Fg. 39 particella 382 sub. 8 ; Fg. 39 particella 382 sub. 9

**Trascrizione pregiudizievole:**

- a) Trascrizione contro n. 2037 R.P.del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento. Soggetti contro [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C. e contro [REDACTED].  
Immobili: tutti

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17;

**Iscrizione di ipoteca:**

- d) Iscrizione contro n. 407 R.P. del 03/11/2016- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Intesa Sanpaolo Spa, sede di Torino (TO); Soggetto contro: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C. Importo totale: € 500.000,00. Durata: 15 anni.  
Immobili: Fg. 39 particella 321 sub.1 ; Fg. 39 particella 382 sub.5 ; Fg. 39 particella 382 sub. 8 ; Fg. 39 particella 382 sub. 9
- e) Iscrizione contro n. 234 R.P. del 28/07/2014- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Intesa Sanpaolo Spa, sede di Torino (TO); Soggetto contro: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C. Importo totale: € 700.000,00. Durata: 7 anni.  
Immobili: Fg. 39 particella 321 sub.1 ; Fg. 39 particella 382 sub. 5 ; Fg. 39 particella 382 sub. 8; Fg. 39 particella 382 sub. 9  
\* Non è presente la nota di cancellazione dell'ipoteca

**Trascrizione pregiudizievole:**

- b) Trascrizione contro n. 2037 R.P.del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento. Soggetti contro & C. Sas di & C. e contro  
Immobili: tutti

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69.

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2  
sito in Via Milazzo n.30, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;  
**Millesimi di proprietà:** 1/1;  
**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di immobile indipendente;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;  
**Attestazione di 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:** Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17  
sito in Via Milazzo n.30, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;  
**Millesimi di proprietà:** 1/1;  
**Millesimi di proprietà condominiale:** 43,65/1000;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;  
**Attestazione di 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 soggetto;

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**SI';

**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;

**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;

**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI';

**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;

**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;

**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI';

**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;

**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;

**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI';  
**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;  
**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non soggetto;  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;  
**Millesimi di proprietà:** 1/1;  
**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI';  
**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;  
**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non soggetto;  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;  
**Millesimi di proprietà:** 1/1;  
**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI';  
**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;  
**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non soggetto;  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69 sito in Via Enrico Fiamberti, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;  
**Millesimi di proprietà:** 1/1;  
**Millesimi di proprietà condominiale:** trattasi di parcheggio a raso indipendente;  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI';  
**Attestazione di Prestazione Energetica:** Non soggetto;  
**Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non soggetto;



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

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

**Titolare/Proprietario:** & C. SAS di & C. (attuale proprietario)  
in forza di atto di trascrizione n. 1961 del 28/07/2005- Atto tra vivi- mutamento di denominazione o ragione sociale.

Soggetto a favore: & C. SAS di & C

Soggetto contro : & C. Sas

& C. Sas, in forza di atto di trascrizione a favore n. 1610 del 14/07/1986- Atto tra vivi- Modifica di patti sociali e trasformazione in società in accomandita semplice.

Soggetto a favore: & C. Sas

Soggetto contro : & C. Snc

& C. Snc, in forza di atto di trascrizione a favore n. 3101 del 30/12/1980- Atto tra vivi- Compravendita.

Soggetto a favore: & C. Snc

Soggetto contro: Malvicini Franco; Dellerà Mauro

**Continuità di trascrizioni:** Sì

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2;

**Titolare/Proprietario:** & C. SAS di & C. (attuale proprietario)  
in forza di atto di trascrizione n. 1961 del 28/07/2005- Atto tra vivi- mutamento di denominazione o ragione sociale.

Soggetto a favore: & C. SAS di & C

Soggetto contro : & C. Sas

& C. Sas, in forza di atto di trascrizione a favore n. 1696 del 28/07/1988- Atto tra vivi- compravendita.

Soggetto a favore: & C. Sas

Soggetto contro : e snc

**Continuità di trascrizioni:** Sì

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n.28 del 1981-opere di ordinaria e straordinaria manutenzione
- Concessione n.190 del 1981- variante alla C.E. n.28/1981
- Abitabilità n.44/81 del 05/08/1981relativa a C.E. n.28 e n.190 del 1981.
- Concessione edilizia in sanatoria n.511 del 1989 relativa a domanda di condono edilizio n.802 del 1986 per costruzione di magazzino e formazione di tettoia.
- Autorizzazione n.323 del 1987- lavori di restauro e risanamento conservativo
- Autorizzazione n.61 del 1988- variante all' A.E. n.323/1987 del 13708/1987
- Autorizzazione n. 381 del 1988 - variante all' A.E. n.323/1987 del 13708/1987
- Abitabilità n. 131/1988 del 02/11/1988 relativa all' A.E. n 323/87;A.E.n 61/88; A.E. n.381/88
- Autorizzazione edilizia n. 11 del 1995 per chiusura di una tettoia aperta.

Da ricerche eseguite tra i documenti in possesso della Proprietà sono stati ritrovati i seguenti titoli edilizi:

- DIA del 14/06/1996 per rappezzi di intonaco e tinteggiatura, nel quale è presente la planimetria generale dell'edificio che riporta lo stato all'epoca
- Concessione edilizia n. 214/97 del 27/08/1997 per ampliamento e riambientazione uffici;
- DIA n. 114 del 28/01/1998 di variante alla C.E. n. 214/97
- DIA n. 115 del 28/01/1998 per realizzazione di due servizi igienici e spogliatoio (successivamente archiviata a seguito di presentazione DIA n.431 del 2001)
- DIA n. 431 del 24/04/2001 per formazione di due servizi igienici e spogliatoio
- DIA n. 953 del 29/07/2008 per rimozione manto di copertura con lastre di cemento-amianto, con allegata la planimetria generale del lotto, che riporta lo stato esistente all'epoca del titolo edilizio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2;

Dagli elaborati grafici allegati alle varie pratiche edilizie non risulta traccia delle scaffalature/passarelle di collegamento con scala di accesso metallica utilizzate come magazzino, realizzato nella porzione sud ovest del fabbricato, come da fotografie allegate.

Si rilevano inoltre lievi difformità in corrispondenza della zona uffici, rispetto ai titoli autorizzativi elencati.

Si rimanda a successiva valutazione dettagliata da tecnico incaricato dell'eventuale sussistenza di richiesta sanatoria.

Per quanto riguarda il locale cantina posto al piano interrato, si evidenzia la chiusura di una porta e di una bocca di lupo, in difformità da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione n.28 del 1981.

Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n.120 del 1986-costruzione di fabbricato ad uso residenziale
- Concessione n.162 del 1986- variante alla C.E. n.120 del 27/08/1986
- Concessione n.23 del 1987- variante alla C.E. n.120 del 27/08/1986
- Concessione n.165 del 1987- variante alla C.E. n.120 del 27/08/1986
- Concessione n.166 del 1987- variante alla C.E. n.120 del 27/08/1986
- Concessione n.15 del 1988- variante alla C.E n.120 del 27/08/1986
- Concessione n.42 del 1988- variante alla C.E n.120 del 27/08/1986
- Abitabilità n.63/88 del 13/05/1988
- Concessione n.158 del 1988- cambio di destinazione per la formazione di un locale ad uso commerciale con lavori di manutenzione straordinaria
- Abitabilità n.106/1989 del 30/10/1989

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17;

Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n.120 del 1986-costruzione di fabbricato ad uso residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;

Dagli elaborati grafici allegati alla C.E. n.120/86 non risultano rappresentanti graficamente i due parcheggi a raso, ma risulta un'area a verde condominiale. Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n.120 del 1986-costruzione di fabbricato ad uso residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;

Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n.120 del 1986-costruzione di fabbricato ad uso residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69.

Dal sopralluogo eseguito si segnala che i due parcheggi a raso sono collocati davanti a un passo carraio di pertinenza del fabbricato identificato al Fg. 39 part. 321 sub.2.

Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto si dichiara la conformità edilizia solo se i parcheggi in questione continueranno ad appartenere alla medesima proprietà del fabbricato su cui insiste il passo carraio.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

La destinazione d'uso in atto è compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

**Per quanto sopra si riscontra la conformità urbanistica.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Immobile ad uso commerciale Fg. 39 Part. 321 Sub 2 - [D/8];
- Immobile ad uso magazzino Fg. 39 Part. 792 Sub 17 - [C/2];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63 - [C/6];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64 - [C/6];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65 - [C/6];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66 - [C/6];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67 - [C/6];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68 - [C/6];
- Immobile ad uso autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69 - [C/6].

**Descrizione: Fabbricato per attività commerciale [D/8]**

Fabbricato ad uso commerciale dalla ditta ██████████ & C. sas, come rivendita di materiali elettrici, con ampio cortile interno di pertinenza. È costituito da una struttura edificata in periodi differenti: in testata su Via Milazzo la parte più antica sviluppata su 3 livelli. Al

piano interrato n.3 vani a destinazione cantina, di altezza interna pari a 3,74m, a cui vi si accede tramite scala interna. Al piano terreno, di altezza interna 3,47m, vi si trova l'ingresso principale dell'attività dove sono ubicati n.3 uffici, una zona servizi, passaggio su corridoio verso la parte di magazzino, un ulteriore locale ufficio addossato agli altri sopra menzionati, di altezza variabile tra 3,00m e 3,45m. Al piano primo si trova un appartamento di altra proprietà. Il fabbricato si sviluppa poi parallelamente a Via Enrico Fiamberti: al piano terreno dal corridoio sopra descritto dove si trova una prima porzione di magazzino suddivisa in n.3 locali di ampie dimensioni longitudinali, di cui quello verso confine di altezza 4,00m, mentre quelli verso cortile interno variabile tra 3,00m e 3,45m. Vi si trova anche un ripostiglio, altezza 4,00m, e lo spogliatoio con wc per i dipendenti, di altezza variabile tra 3,00m e 3,45m. Sul fondo della proprietà un magazzino di altezza interna 7,30m sfruttato su due livelli interni tramite scaffalatura su tutta l'area. Da qui vi è passaggio per l'ulteriore deposito, identificato su altro mappale e subalterno. Sul fianco di quest'ultima parte rimane ancora un locale deposito, di altezza variabile da 3,00m a 3,60m. Il cortile interno dove si affacciano tutte le porzioni sopra descritte tramite finestrate e accessi diretti, è delimitato dall'esterno tramite muri con intervallate in sommità recinzioni in ferro e presenta n. 2 locali con accesso solo esterno ad uso centrale termica, di cui quello più piccolo di altezza pari a 3,00m e l'altro variabile da 3,00m a 3,45m. Un cancello carraio mette in comunicazione l'area con Via Enrico Fiamberti tramite i parcheggi a raso di proprietà, questi identificati su altro mappale e subalterni. Come già accennato sopra, fanno parte della medesima proprietà e la completano un magazzino al piano seminterrato (identificato su altro mappale e subalterno), comunicante con l'immobile tramite passaggio, e n. 7 parcheggi a raso esterni al fabbricato su Via Enrico Fiamberti (identificati su altro mappale e subalterni) in comunicazione col cortile del fabbricato mediante cancello carraio. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in buone condizioni di conservazione, questo dovuto ai continui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti dalla proprietà nel corso degli anni e all'uso continuativo dei medesimi locali. Anche l'impianto elettrico e di raffrescamento/riscaldamento sono risultati in essere e funzionanti. L'intero immobile presenta inoltre l'ottima versatilità ad essere suddiviso in unità indipendenti di dimensioni ridotte con modesti lavori, portandolo ad avere un maggiore potere attrattivo sul mercato immobiliare attuale. La superficie complessiva del fabbricato è pari a circa **1.130,00mq** lordi oltre a **322,00mq** di cortile, compreso muro di confine su Via Enrico Fiamberti (viene escluso dal calcolo l'ulteriore superficie creata dalle scaffalature con passerelle di collegamento presente nel magazzino di altezza interna 7,30m). L'immobile gode di discreta visibilità ed è servito da tutte le urbanizzazioni.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di █████ & C. SAS di █████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.054,90**

È posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Pratiche edilizie dal 1981 al 2008 (vedasi punto 7.1 Conformità edilizia)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Milazzo n.30

L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi di cui n.2 fuori terra e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia d'impianto	autonomo
Stato dell'impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato Cantine	Sup lorda di pavimento	186,00	0,25	46,50
Piano terra Magazzini, uffici e accessori	Sup lorda di pavimento	944,00	1,00	944,00
Piano terra Cortile	Sup lorda di pavimento	322,00	0,20	64,40
		<b>Mq 1.452,00</b>		<b>Mq 1.054,90</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: B1

Tipo di destinazione: commerciale - magazzini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 760,00

Valore di mercato max.(€/mq): 1.050,00

### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2]**

Fabbricato ad uso magazzino/deposito dalla ditta [REDACTED] & C. sas per la rivendita di materiali elettrici. È costituito da una struttura che si sviluppa al piano seminterrato rispetto al livello stradale di Via Enrico Fiamberti. Risulta essere ricompreso tra una corte di autorimesse del contiguo edificio condominiale. Consiste di un unico locale di medie dimensioni, di altezza media interna pari a 2,10m, collegato direttamente ai locali dell'immobile ad uso commerciale [lotto 001] tramite rampa interna. Un portone collega al cortile condominiale e all'ingresso su strada mediante cancello carrabile. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in buone condizioni di conservazione, questo dovuto ai continui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti dalla proprietà nel corso degli anni e all'uso continuativo dei medesimi locali. Anche l'impianto elettrico e di raffrescamento/riscaldamento sono risultati in essere e funzionanti. L'immobile gode di discreta visibilità ed è servito da tutte le urbanizzazioni.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █████ &amp; C. SAS di █████ &amp; C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: Pratiche edilizie dal 1986 al 1989 (vedasi punto 7.1 Conformità edilizia)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Enrico Fiamberti

L'intero fabbricato è composto da n.1 piani complessivi di cui n.0 fuori terra e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia d'impianto	autonomo
Stato dell'impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma,

servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.
------------------------------------------------------

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato Magazzino	Sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		<b>Mq 90,00</b>		<b>Mq 90,00</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: B1

Tipo di destinazione: commerciale - magazzini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 760,00

Valore di mercato max. (€/mq): 1.050,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]**

Parcheggi privati a raso antistante Via Enrico Fiamberti contigui ma non identificabili univocamente. Vi è presente passo carraio su cancello carrabile ingresso attività, n. aut. 1781 del 1997.

Le superfici sono pari a circa:

- **12mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63;

- **12mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64;
- **13mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65;
- **13mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66;
- **14mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67;
- **15mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68;
- **17mq** per autorimessa a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69.

Gli immobili godono di ottima visibilità. Da evidenziare che i parcheggi nei sub 68 e sub 69 insistono sul passo carraio ingresso del cortile immobile commerciale/magazzino.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di █████ & C. SAS di █████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

È posto al piano: T

I parcheggi sono stati costruiti nel: 1986 Concessione n.120 del 1986-costruzione

I parcheggi sono stati ristrutturati nel: non presente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Enrico Fiamberti

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali del bene: si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:** NO

**Riscaldamento:**NO

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63	Sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00

Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64	Sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65	Sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66	Sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67	Sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68	Sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69	Sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>Mq 96,00</b>		<b>Mq 96,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: B1

Tipo di destinazione: Posti auto scoperti

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 380,00

Valore di mercato max. (€/mq): 570,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- a) sintetica a vista dell'intero corpo;
- b) sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri immobiliari di Tortona;

Uffici del Registro di Tortona;

Ufficio Tecnico del Comune di Tortona;

Fonti di informazione per i valori di mercato: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Immobiliare.it" – Borsinoimmobiliare.it – Tecnoborsa - Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare (mediatori, tecnici).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Attività commerciale:

Fonte 1: da 300 a 350 €/mq;

Fonte 2: da 300 a 380 €/mq;

Fonte 3: da 400 a 500 €/mq.

Magazzino:

Fonte 1: da 150 a 200 €/mq;

Fonte 2: da 150 a 300 €/mq;

Fonte 3: da 200 a 350 €/mq.

Parcheggi a raso:

Fonte 1: da 300 a 450 €/mq;

Fonte 2: da 300 a 400 €/mq;

Fonte 3: da 400 a 550 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Fabbricato per attività commerciale [D/8]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Piano interrato Cantine	46,50	€ 370,00	€ 17.205,00
Piano terra Magazzini, uffici e accessori	944,00	€ 370,00	€ 349.280,00
Piano terra Cortile	64,40	€ 370,00	€ 23.828,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 390.313,00
Valore medio (400.000+390.313) / 2	€ 395.156,50
Valore del Corpo	€ 395.156,50
Valore complessivo intero	€ 395.156,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 395.156,50

#### **Magazzini e locali di deposito [C/2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 24.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Piano seminterrato Magazzino	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.500,00
Valore medio (24.000+22.500) / 2	€ 23.250,00
Valore del Corpo	€ 23.250,00
Valore complessivo intero	€ 23.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.250,00

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 23.000,00 così suddivisi:

Fg. 39 Part. 792 Sub 63 - € 2.000,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 64 - € 2.000,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 65 - € 5.000,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 66 - € 5.000,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 67 - € 5.000,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 68 - € 2.000,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 69 - € 2.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63	12,00	€ 200,00	€ 2.400,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64	12,00	€ 200,00	€ 2.400,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68	15,00	€ 200,00	€ 3.000,00
Parcheeggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69	17,00	€ 200,00	€ 3.400,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 63:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 2.400,00

Valore medio  $(2.000+2.400) / 2$  € 2.200,00

Valore del Corpo € 2.200,00

Valore complessivo intero € 2.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.200,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 64:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.400,00
Valore medio $(2.000+2.400) / 2$	€ 2.200,00
Valore del Corpo	€ 2.200,00
Valore complessivo intero	€ 2.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.200,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 65:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.200,00
Valore medio $(5.000+5.200) / 2$	€ 5.100,00
Valore del Corpo	€ 5.100,00
Valore complessivo intero	€ 5.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.100,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 66:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.200,00
Valore medio $(5.000+5.200) / 2$	€ 5.100,00
Valore del Corpo	€ 5.100,00
Valore complessivo intero	€ 5.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.100,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 67:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.600,00
Valore medio $(5.000+5.600) / 2$	€ 5.300,00
Valore del Corpo	€ 5.300,00
Valore complessivo intero	€ 5.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.300,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 68:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.000,00
Valore medio $(2.000+3.000) / 2$	€ 2.500,00
Valore del Corpo	€ 2.500,00



Valore complessivo intero	€ 2.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.500,00

Fg. 39 Part. 792 Sub 69:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.400,00
Valore medio $(2.000+3.400) / 2$	€ 2.700,00
Valore del Corpo	€ 2.700,00
Valore complessivo intero	€ 2.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.700,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
commerciale Fg.39 Part. 321 Sub 2	Fabbricato per attività commerciale [D/8]	Mq 1.054,90	€ 395.156,50	€ 395.156,50
magazzino Fg.39 Part. 792 Sub 17	Magazzini e locali di deposito [C/2]	Mq 90,00	€ 23.250,00	€ 23.250,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 12,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 12,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 13,00	€ 5.100,00	€ 5.100,00

Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 13,00	€ 5.100,00	€ 5.100,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 14,00	€ 5.300,00	€ 5.300,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 15,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 17,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
				<b>€ 443.506,50</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%):

€ 88.701,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 351.305,20**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 350.000,00**

### 8.6 Prezzo base d'asta del lotto 001 suddiviso in sottounità:

Si prospetta qui di seguito l'eventuale prezzo del lotto 001, supponendo di dividerlo in sottounità indipendenti che ne potrebbero alimentare la richiesta sul mercato immobiliare. Come meglio evidenziato nello schema "Ipotesi frazionamento lotto 001" allegato alla presente, si prospettano qui di seguito le sottounità indipendenti che si possono creare con una minima spesa di ristrutturazione.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Magazzino:

Fonte 1: da 150 a 200 €/mq;

Fonte 2: da 150 a 300 €/mq;

Fonte 3: da 200 a 350 €/mq.

Parcheggi a raso:

Fonte 1: da 300 a 450 €/mq;

Fonte 2: da 300 a 400 €/mq;

Fonte 3: da 400 a 550 €/mq.

Uffici:

Fonte 1: da 500 a 600 €/mq;

Fonte 2: da 500 a 700 €/mq;

Fonte 3: da 500 a 800 €/mq.

Autorimesse e box privati:

Fonte 1: da 600 a 800 €/mq;

Fonte 2: da 600 a 800 €/mq;

Fonte 3: da 700 a 1.000 €/mq.

#### Foglio 39 – Particella 321 – subalterno 2:

- a) Possibile trasformazione in Uffici al piano terreno prospicienti su via Milazzo, comprensivi delle cantine al piano seminterrato. Superficie equivalente 330mq: valore unitario €600,00.

Stima ipotetica a vista dell'intero corpo € 140.000,00

Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo € 198.000,00

Valore medio  $(140.000+198.000) / 2$  € 169.000,00

Vengono attribuiti anche i parcheggi identificati al Foglio 39 particella 792 sub. 63-64. Superficie equivalente 24 mq: valore unitario € 200,00

Stima ipotetica a vista dell'intero corpo € 4.000,00

Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo € 4.800,00

Valore medio  $(4.000 + 4.800) / 2$  € 4.400,00

Valore complessivo:

Valore del Corpo  $(169.000+4.400)$  € 173.400,00

Valore complessivo intero	€ 173.400,00
---------------------------	--------------

Valore complessivo diritto e quota	€ 173.400,00
------------------------------------	--------------

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e relative spese per frazionamento:

**€ 165.000,00**

- b) Possibile trasformazione in Magazzino (01-vedasi elaborato planimetrico) al piano terreno prospiciente su via Enrico Fiamberti tramite corte interna e ingresso comune, con contestuale soppressione dei parcheggi a raso identificati al Foglio 39 particella 792 sub.68-69. Superficie lorda equivalente 260mq: valore unitario €250,00.

Stima ipotetica a vista dell'intero corpo	€ 70.000,00
-------------------------------------------	-------------

Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.000,00
---------------------------------------------------	-------------

Valore medio $(70.000+65.000) / 2$	€ 67.500,00
------------------------------------	-------------

Vengono attribuiti anche i parcheggi identificati al Foglio 39 particella 792 sub. 65-66. Superficie equivalente 26 mq: valore unitario € 400,00

Stima ipotetica a vista dell'intero corpo	€ 10.000,00
-------------------------------------------	-------------

Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.400,00
---------------------------------------------------	-------------

Valore medio $(10.000 + 10.400) / 2$	€ 10.200,00
--------------------------------------	-------------

Valore complessivo:

Valore del Corpo $(67.500+10.200)$	€ 77.700,00
------------------------------------	-------------

Valore complessivo intero	€ 77.700,00
---------------------------	-------------

Valore complessivo diritto e quota	€ 77.700,00
------------------------------------	-------------

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e relative spese per frazionamento:

**€ 70.000,00**

- c) Possibile trasformazione in Magazzino (02-vedasi elaborato planimetrico) al piano terreno prospiciente su via Enrico Fiamberti tramite corte interna e ingresso comune, con contestuale soppressione dei parcheggi a raso identificati al Foglio 39 particella 792 sub.68-69. Superficie lorda equivalente 354mq: valore unitario €250,00.

Stima ipotetica a vista dell'intero corpo	€ 100.000,00
-------------------------------------------	--------------

Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.500,00
Valore medio (100.000+88.500) / 2	€ 94.250,00
Vengono attribuiti anche i parcheggi identificati al Foglio 39 particella 792 sub. 67. Superficie equivalente 14 mq: valore unitario € 400,00	
Stima ipotetica a vista dell'intero corpo	€ 5.000,00
Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.600,00
Valore medio (5.000 + 5.600) / 2	€ 5.300,00
<u>Valore complessivo:</u>	
Valore del Corpo ( 94.250 +5.300)	€ 99.550,00
Valore complessivo intero	€ 99.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.550,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e relative spese per frazionamento:	<b>€ 95.000,00</b>

Foglio 39 – Particella 792 – subalterno 17:

- d) Possibile trasformazione in autorimesse prospicienti su corte interna condominiale. Vengono ipotizzati n.05 box ciascuno di superficie lorda equivalente 24mq: valore unitario €750,00.

Stima ipotetica a vista dell'intero corpo	€ 90.000,00
Stima ipotetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.000,00
Valore medio (90.000+90.000) / 2	€ 90.000,00
Valore del Corpo	€ 90.000,00
Valore complessivo intero	€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e relative spese per frazionamento:

**€ 85.000,00**

**Riepilogo valore complessivo lotto 001 frazionato in sottounità: € 415.000,00**

Sulla stima di suddivisione in sottunità si otterrebbe quindi una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare dettata anche da una redditività aumentata.

Beni in **Tortona (AL)**  
Via Carlo Mirabello n. 13/A

**Lotto: 002 – Studio privato**

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

**Identificativo corpo: Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1**

**Uffici e studi privati [A/10] sito in: Via Carlo Mirabello n.13/A.**

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 41, Particella 855, Subalterno 1, indirizzo Via Ammiraglio Mirabello 13/A, piano S1-T, Comune Tortona (AL), classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.150,41.

### Derivante da:

- Unità immobiliare dal 27/11/2019. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2019 protocollo n. AL0123129 in atti dal 27/11/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29861.1/2019).
- Unità immobiliare dal 09/11/2015. Via Ammiraglio Carlo Mirabello n.13/A. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 17/09/2014. Via Ammiraglio Carlo Mirabello n.13/A. VARIAZIONE del 17/09/2014 protocollo n. AL0198290 in atti dal 17/09/2014 G. A. F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 88947.1/2014).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Via Ammiraglio Carlo Mirabello n.13/A. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

- Unità immobiliare dal 04/11/1990. Via Ammiraglio Carlo Mirabello n.13/A. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/1990 in atti dal 15/09/1993 (n. 971.1/1991).
- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico. Via Mirabello n.13/A. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione intestati dal 15/07/2005:

██████████ & C. SAS DI ██████████ ██████████ & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005 MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 04/11/1990:

██████████ ██████████ ██████████ & C. S.A.S. con sede in TORTONA VIA MILAZZO N 28/30. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/1990 Voltura in atti dal 15/09/1993 Repertorio n.: 59575 Rogante: PERNIGOTTI GIUSEPP Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA Volume: 1 n: 1690 del 21/12/1990 (n. 971.1/1991).

Situazione intestati dal 13/12/1988:

IMMOBILIARE FLORA DI BOVERI LUIGI E C S A S CON SEDE IN TORTONA VIA C MIRABELLO U3. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/1988 Voltura in atti dal 15/09/1993 Repertorio n.: 90453 Rogante: ESPOSITO Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 1420 del 15/12/1988 (n. 5964.1/1991).

Situazione intestati relativa ad atto del 03/02/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):

IMMOBILIARE FLORA - S.R.L. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1983 Voltura in atti dal 07/08/1993 Repertorio n.: 41329 Rogante: PERNIGOTTI G Sede: TORTONA Registrazione: Sede: TORTONA Volume: 306 n: 59 del 23/02/1983 VENDITA (n. 141.1/1983).

Situazione intestati relativa ad atto del 17/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico):

ZENONE SNC DI CELLA PIETRO & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1980 Voltura in atti dal 07/08/1993 Repertorio n.: 34494 Rogante: PERNIGOTTI G Sede: TORTONA Registrazione: Sede: TORTONA n: 3411 del 19/12/1980 VERBALE (n. 62.1/1981).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

ZENONE S.R.L. CON SEDE IN TORTONA. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 41 particella 855, Via Carlo Mirabello.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione toponomastica.

Regolarizzabili mediante: correzione toponomastica. Foglio d'osservazione.  
Descrizione delle opere da sanare: dalle visure risulta indirizzo errato.  
Spese per la regolarizzazione:  
- spese tecniche ed oneri accessori: €150,00.  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

**Caratteristiche zona:** centro storico di Tortona, in zona pianeggiante;  
**Area urbanistica:** mista con parcheggi sufficienti;  
**Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;  
**Servizi offerti dalla zona:** negozi, scuole, Comune, ASL, Forze dell'Ordine, Ospedale;  
**Caratteristiche zone limitrofe:** cittadine, centrali;  
**Importanti centri limitrofi:** Alessandria;  
**Attrazioni paesaggistiche:** Colli tortonesi;  
**Attrazioni storiche:** Centro storico di Tortona;  
**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, linea autobus/pullman.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupati:** Occupato dal Dott. [REDACTED] [REDACTED], come sede studio medico privato, mediante contratto di locazione durata 6 anni in scadenza al 12/2020 con rinnovo automatico di altri 6 anni, con la società [REDACTED] & C. sas di [REDACTED] [REDACTED] & C. in qualità di proprietaria dell'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Iscrizione di ipoteca:

- a) Iscrizione contro n. 773 R.P.del 15/10/2010- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Banca Regionale Europea Spa, sede di Cuneo (CN);  
Soggetto contro: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] [REDACTED] & C.  
Importo totale: € 500.000,00.  
Durata: 5 anni.  
Immobili: Fg. 41 particella 1527 sub.2 ; Fg. 41 particella 855 sub. 1 ;
- b) Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2016



**Trascrizione pregiudizievole:**

- a) Trascrizione contro n. 1585 R.P. del 25/08/2020- Verbale di pignoramento immobili. Soggetti a favore: [REDACTED] Spa, Casale Monferrato  
Soggetti contro [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] [REDACTED] & C.  
Immobili: Fg. 41 part. 855 sub.1; Fg. 39 part. 321 sub. 2
- b) Trascrizione contro n. 2037 R.P.del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento. Soggetti contro [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] [REDACTED] & C. e contro [REDACTED]  
Immobili: tutti

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso studio privato Fg. 41 Part. 855 Sub 1  
sito in Via Carlo Mirabello n.13/A, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Spese di gestione condominiale:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** 140/1000;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;

**Attestazione di 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 FALLIMENTO:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C. (attuale proprietario) in forza di atto di trascrizione n. 1961 del 28/07/2005- Atto tra vivi- mutamento di denominazione o ragione sociale.

Soggetto a favore: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C

Soggetto contro : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. Sas

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. Sas, in forza di atto di trascrizione n. 2526 del 13/12/1990- Atto tra vivi-compravendita.

Soggetto a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. Sas

Soggetto contro : immobiliare Flora di Boveri Luigi & C. Sas

**Continuità di trascrizioni: SI'**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 270 del 1982-manutenzione e sistemazione interna

Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto nella planimetria allegata all'autorizzazione non compare il ripostiglio posto nella zona attesa, come riportato invece nella scheda catastale.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

La destinazione d'uso in atto dell'immobile è compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

**Per quanto sopra si riscontra la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A/10]**

Immobile in Condominio adibito a studio privato. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile è risultato mediocre. L'ingresso dell'unità si trova al piano terra da corte comune ed è formata da 4 locali oltre a ripostiglio anti-bagno e bagno. Da scala condominiale si va al piano interrato nel locale cantina. Gli impianti sono in essere ed il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria avvengono tramite una caldaia autonoma, di recente sostituzione. La superficie è pari a circa **52mq netti** per l'appartamento e di circa **26mq netti** per la cantina. L'immobile gode di buona visibilità ed è servito da tutte le urbanizzazioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █████ & C. SAS di █████ & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

È posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982 (vedasi punto 7.1)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ammiraglio Mirabello n. 13/A

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui n.4 fuori terra e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia d'impianto	Termoautonomo da quanto visionato
Stato dell'impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato Cantine	Sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
Piano terra Studio	Sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
		<b>Mq 100,50</b>		<b>Mq 75,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziaria

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: B1 centrale

Tipo di destinazione: magazzini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 800,00

Valore di mercato max. (€/mq): 1.450,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- a) sintetica a vista dell'intero corpo;
- b) sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri immobiliari di Tortona;

Uffici del Registro di Tortona;

Ufficio Tecnico del Comune di Tortona;

Fonti di informazione per i valori di mercato: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Immobiliare.it" – Borsinoimmobiliare.it – Tecnoborsa - Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare (mediatori, tecnici).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Studi privati:

Fonte 1: da 800 a 1.000 €/mq;

Fonte 2: da 900 a 950 €/mq;

Fonte 3: da 900 a 1.100 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Uffici e studi privati [A/10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 65.000,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie equivalente</b></i>	<i><b>Valore unitario</b></i>	<i><b>Valore complessivo</b></i>
Piano interrato Cantine	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Piano terra Studio	66,00	€ 900,00	€ 59.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 67.500,00

Valore medio (65.000+67.500,00) / 2 € 66.250,00

Occupato con contratto d'affitto detrazione del 20%	- € 13.250,00
Valore del Corpo	€ 53.000,00
Valore complessivo intero	€ 53.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
studio Fg. 41 Part. 855 Sub 1	Uffici e studi privati [A/10]	Mq 75,00	€ 53.000,00	€ 53.000,00
				<b>€ 53.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%):

€ 7.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 44.900,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

**€ 44.900,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 52.850,00**

Beni in **Tortona (AL)**  
Corso della Repubblica n. 46

**Lotto: 003 – Immobile ad uso negozio**

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

**Identificativo corpo: Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24 graffato con fg. 42 part.177 sub.4.**

**Negozi e botteghe [C/1] sito in: Corso della Repubblica n. 44-46.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] & C. con sede in Tortona C.F.:

Foglio 42, particella 170, subalterno 24 (graffato con Fg. 42 part.177 sub.4) indirizzo Corso della Repubblica n.46, piano T-S1, Comune Tortona (AL), categoria C/1, classe 6, consistenza 177mq, rendita € 3.455,41.

Derivante da:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015. Foglio 42, particella 170, subalterno 24 (Foglio 42, particella 177, subalterno 4 graffato). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 18/09/2014. Foglio 42, particella 170, subalterno 24 (Foglio 42, particella 177, subalterno 4 graffato). VARIAZIONE del 18/09/2014 protocollo n. AL0198743 in atti dal 18/09/2014 G. A. F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 89170.1/2014).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Foglio 42, particella 170, subalterno 24 (Foglio 42, particella 177, subalterno 4 graffato). VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dal 18/06/1990. Foglio 42, particella 170, subalterno 24 (Foglio 42, particella 177, subalterno 4 graffato). VARIAZIONE del 18/06/1990 in atti dal 24/11/1998 FUSIONE, DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI (n. 499.2/1990).

Situazione intestati dal 15/07/2005:

[REDACTED] & C. SAS DI [REDACTED] & C. con sede in TORTONA. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: REMO RISSOTTI

Sede: TORTONA. Registrazione: UU Sede: TORTONA n: 79 del 21/07/2005  
MODIF. PATTI SOC. PER SUCCES. NELLA QUOT (n. 13218.1/2009).

Situazione intestati dal 07/12/2004:

& C. S.A.S. con sede in TORTONA. Dati derivanti da:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2004 Trascrizione in atti dal  
16/05/2005 Repertorio n.: 101847 Rogante: RISSOTTI REMO Sede: TORTONA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.3228/2004 (n.  
1199.1/2005).

Situazione intestati dal 18/06/1990:

nato a SAVIGLIANO il 17/03/1937. Dati derivanti da:  
VARIAZIONE del 18/06/1990 in atti dal 24/11/1998 Registrazione:  
FUSIONE, DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI (n. 499.2/1990).

Situazione intestati relativa ad atto del 25/10/1980 (antecedente all'impianto  
meccanografico):

nato a SAVIGLIANO il 17/03/1937. Dati derivanti da:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1980 Voltura in atti dal 07/08/1993  
Repertorio n.: 33992 Rogante: PERNIGOTTI Sede: TORTONA Registrazione:  
Sede: TORTONA n: 2992 del 14/11/1980 RETTIFICA (n. 905.1/1980).

Situazione intestati relativa ad atto del 25/10/1980 (antecedente all'impianto  
meccanografico):

FASSINO Luigi nato a TORTONA il 24/04/1946. Dati derivanti da: VARIAZIONE  
del 25/10/1980 in atti dal 07/08/1993 Registrazione: FRAZ (n. 905/1980).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

ZENONE S.R.L. CON SEDE IN TORTONA. Dati derivanti da: Impianto  
meccanografico del 30/06/1987.

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto  
meccanografico. Foglio 42, particella 177, subalterno 2. Classe 4. Categoria  
C/2. Consistenza 96mq. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione intestati relativa ad atto del 02/12/1977 (antecedente all'impianto  
meccanografico):

FASSINO Luigi nato a TORTONA il 24/04/1946. Dati derivanti da: DENUNZIA  
(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1977 Voltura in atti dal  
07/08/1993 Registrazione: Sede: TORTONA Volume: 288 n: 83 del 13/11/1980  
SUCCESSIONE (n. 882.1/1980).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

FASSINO Luigi nato a TORTONA il 24/04/1946 (proprietà) e MONTI Palmira;  
VED. FASSINI nata a ROMA il 22/04/1913 (usufrutto per 1/3). Dati derivanti da:  
Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: foglio 42 particella 1428,  
foglio 42 particella 1437, foglio 42 particella 929, foglio 42 particella 178, foglio  
42 particella 177, Corso della Repubblica, foglio 42 particella 1241.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rilevato sul posto.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie aggiornate a seguito di regolarizzazione urbanistica.

Contestualmente si scorporerà la cantina, come da normativa in vigore, portandola ad un'unità autonoma.

Descrizione delle opere da sanare: lo stato dei luoghi non coincide con quanto risulta a Catasto.

Spese per la regolarizzazione catastale:

- spese tecniche ed oneri accessori: €450,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):**

**Caratteristiche zona:** centro urbano di Tortona, in zona pianeggiante;

**Area urbanistica:** mista con parcheggi sufficienti;

**Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, bar, cliniche, scuole, Stazione Ferroviaria, Comune, ASL, Forze dell'Ordine, Ospedale;

**Caratteristiche zone limitrofe:** cittadine, centrali;

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria;

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli tortonesi;

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Tortona;

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, linea autobus/pullman.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupati:** Libero, anche se in essere contratto di locazione, in scadenza al 31/10/2024, tra la ditta [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], come sede negozio ortofrutticolo e la società [REDACTED] & C. sas di [REDACTED] [REDACTED] & C., in qualità di proprietaria dell'immobile.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Iscrizione di ipoteca:**

- Iscrizione contro n. 687 R.P.del 27/11/2009- ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Cassa di Risparmio di Alessandria Spa, sede di Alessandria (AL); Soggetto contro: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] [REDACTED] & C. Importo totale: € 1.000.000,00. Durata: 10 anni.  
Immobili siti in Tortona: Fg. 42 particella 170 sub.24 ; Fg. 42 particella 177 sub.4;

Fg. 41 particella 240 sub. 12 ; Fg. 41 particella 2049 ; Fg. 41 particella 2191 sub.26 ;

\* sono presenti annotazioni per restrizione di beni ma non relative all'immobile oggetto di interesse. Non è quindi presente la nota di cancellazione dell'ipoteca.

#### Trascrizione pregiudizievole:

a) Trascrizione contro n. 2037 R.P.del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento. Soggetti contro [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] [REDACTED] & C. e contro [REDACTED].

Immobili: tutti

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24  
sito in Corso della Repubblica 46, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Spese di gestione condominiale:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** 111,22/1000;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;

**Attestazione di 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 FALLIMENTO:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C. (attuale proprietario) in forza di atto di trascrizione n. 1961 del 28/07/2005- Atto tra vivi- mutamento di denominazione o ragione sociale.

Soggetto a favore: [REDACTED] & C. SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C

Soggetto contro : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. Sas

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. Sas, in forza di atto di rettifica di Trascrizione a favore n. 1199 del 16/05/2005- Atto tra vivi- Compravendita

Soggetto a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] & C. Sas

Soggetto contro : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di Trascrizione a favore n. 2801 del 22/11/1980- Atto tra vivi- Compravendita

Soggetto a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Soggetto contro : Fassino o Fassini Luigi

**Continuità di trascrizioni:** SI'

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dall'accesso agli atti in comune, non risultano pratiche edilizie depositate relative all'immobile in oggetto.

E' presente agli atti la domanda n.42 del 1935 per allargamento di una porta di entrata, da cui si evince l'epoca di esistenza del fabbricato.

Successivamente è stata presentata l'autorizzazione n. 121 del 1954 e successiva variante n. 21 del 1955 per la sopraelevazione dei piani, ma senza allegati elaborati grafici dello stato relativo al piano terreno.

Nella concessione edilizia n.145 del 1980 per trasformazione di tettoia in box e relativa agibilità n.75 del 1980, si intravede una piccola porzione dell'immobile identificato al Fg. 42 part. 170 sub.24.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto sussistono diversi interventi non riscontrabili da quanto corrisponde al Catasto (vedasi allegati).

Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria e pratica SCIA Agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: Il locale "cucina" (così denominato da planimetria catastale) presenta una divisione interna con contestuale formazione di nuovo locale, nell'angolo tra i locali wc e il locale grosso "rip."; due nuove aperture, una su verosimilmente murature portanti verso locale "rip.", ed una verso cortile interno con contestuale formazione nuova parete esterna da cui si ricava una rientranza e comunicazione diretta con locale "rip."; sempre nel locale cucina vi sono due ulteriori aperture, una verso locale "rip." ed una verso locale "saletta", di dimensioni tali da presumere un loro utilizzo come passaggio pietanze; nel locale "saletta" a fianco la cucina vi è un passaggio, su muratura portante, a locale "rip." in posizione differente da quanto riscontrato su planimetria catastale; nel locale "rip." vi è la presenza di un ulteriore locale, non segnalato in planimetria, risultato però chiuso e non visitabile. Al di sopra del fabbricato parti comuni ad uso Condominio, sopra le zone "saletta" e "bar"; parte ad uso terrazza condominiale, sopra le zone "saletta", "cucina" e "wc"; prosecuzione di edificio al di sopra della zona "Rip.".

Si dovrà presentare una SCIA in sanatoria effettuando un accertamento di conformità, verificando la doppia conformità urbanistica sia al momento in cui verrà presentata la SCIA sia al momento in cui sono state realizzate le opere, verificando anche le condizioni igienico sanitarie dei locali con le destinazioni d'uso assegnate.

Inoltre verrà presentata nuova pratica SCIA di agibilità dei locali.

Dovrà essere valutata a parte da tecnico abilitato se le difformità riscontrate sono ravvisabili anche dal punto di vista delle strutture portanti dell'immobile.

Spese tecniche: € 800,00  
 Diritti di segreteria: € 100,00  
 Sanzione minima : € 516,00

**Per quanto sopra NON si riscontra la conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	Ferrovia
Norme tecniche di attuazione:	art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

La destinazione d'uso in atto dell'immobile è compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

**Per quanto sopra si riscontra la conformità urbanistica.**

### Descrizione: **Negozi e botteghe [C/1]**

Immobile al piano terreno, facente parte di Condominio, adibito a negozio ortofrutticolo al dettaglio. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile è risultato discreto. I locali interni del negozio si presentano mediocri, lasciando i vani retrostanti poco curati e non rifiniti. Gli impianti sono in essere ed il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria avvengono tramite una caldaia autonoma, di recente sostituzione: non è stato possibile verificarne funzionamento per mancanza corrente elettrica durante il sopralluogo. La superficie è pari a circa **236mq netti** per il negozio al piano terreno e di circa **7,50mq netti** per la cantina. L'accesso su quest'ultima era chiuso ergo non visitabile.

L'immobile gode di ottima visibilità ed è servito da tutte le urbanizzazioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █████ &amp; C. SAS di █████ &amp; C. – Piena proprietà

Cod. Fiscale: █████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

È posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1935

L'edificio è stato ristrutturato nel:1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Corso della Repubblica n. 44-46

L'intero fabbricato è composto da n.7 piani complessivi di cui n.6 fuori terra e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia d'impianto	Termoautonomo da quanto visionato
Stato dell'impianto	Non stimabile in quanto privo di corrente elettrica durante sopralluogo.
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato Cantine	Sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
Piano terra Vani accessori	Sup lorda di pavimento	70,50	0,50	35,50
Piano terra Vani principali	Sup lorda di pavimento	197,50	1,00	197,50
		<b>Mq 277,00</b>		<b>Mq 235,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: C3 semicentrale

Tipo di destinazione: Commerciale - negozi

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 475,00

Valore di mercato max. (€/mq): 950,00

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

- a) sintetica a vista dell'intero corpo;
- b) sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;  
Conservatoria dei Registri immobiliari di Tortona;

Uffici del Registro di Tortona;  
 Ufficio Tecnico del Comune di Tortona;  
 Fonti di informazione per i valori di mercato: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Immobiliare.it" – Borsinoimmobiliare.it – Tecnoborsa - Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;  
 Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare (mediatori, tecnici).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Negozi (in buono stato di conservazione):

Fonte 1: da 800 a 1.000 €/mq;

Fonte 2: da 900 a 1.500 €/mq;

Fonte 3: da 1.200 a 1.800 €/mq.

Negozi (in discreto stato di conservazione):

Fonte 1: da 400 a 800 €/mq;

Fonte 2: da 500 a 1.000 €/mq;

Fonte 3: da 700 a 1.200 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Negozi e botteghe [C/1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 70.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Piano interrato Cantine	2,25	€ 300,00	€ 675,00
Piano terra Vani accessori	35,50	€ 300,00	€ 10.650,00
Piano terra Vani principali	197,50	€ 300,00	€ 59.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 70.575,00

Valore medio (70.000+70.575,00) / 2 € 70.287,50

Valore del Corpo € 70.287,50

Occupato con contratto d'affitto detrazione del 20% - € 14.057,50

Valore complessivo intero € 56.230,00

Valore complessivo diritto e quota € 56.230,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio Fg. 42 Part. 170 Sub 24	Negozi e botteghe [C/1]	Mq 235,00	€ 56.230,00	€ 56.230,00
				<b>€ 56.230,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%):

€ 11.246,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.572,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.416,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 41.996,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

**€ 41.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 49.000,00**



Beni in **Tortona (AL)**  
Via Enrico Fiamberti n.11

**Lotto: 004 – Immobile ad uso residenza**

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

**Identificativo corpo: Immobile ad uso residenza Fg. 39 Part. 535 Sub 11**  
**Abitazioni di tipo civile [A/2] sito in: Via Enrico Fiamberti n.11.**

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 39, particella 535, subalterno 11, indirizzo Via San Giovanni Bosco n.11, piano 3-S1, Comune Tortona (AL), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.

### Derivante da:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 16/01/2014. VARIAZIONE del 16/01/2014 protocollo n. AL0008140 in atti dal 16/01/2014 G. A. F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 1455.1/2014).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico. Via Mirabello n.13/A. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione intestati dal 03/10/2006:

[REDACTED] nato a TORTONA il 29/10/1966. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/10/2006 Repertorio n.: 111258 Rogante: RISSOTTI REMO Sede: TORTONA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 2759.2/2006).

Situazione intestati dal 18/03/2006:

[REDACTED] Daniela nata a TORTONA il 04/03/1962 (proprietà per 1/2) e [REDACTED] nato a TORTONA il 29/10/1966 (proprietà per 1/2). Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/03/2006 protocollo n. AL0118713 in atti dal 04/07/2006 Registrazione: UU Sede: TORTONA

Volume: 820 n: 16 del 20/06/2006 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 7412.2/2006).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

TORTONESI Anna; MARIA MAR. [REDACTED] nata a TORTONA il 17/08/1937. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: altre unità immobiliari facenti parte del Condominio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difficoltà di lettura planimetria ed errore indirizzo.

Regolarizzabili mediante: Esatta rappresentazione grafica e variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: lettura incomprensibile della planimetria e dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €400,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

**Caratteristiche zona:** centro urbano di Tortona, in zona pianeggiante;

**Area urbanistica:** residenziale;

**Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

**Servizi offerti dalla zona:** cliniche, scuole, Stazione Ferroviaria, Comune, ASL, Forze dell'Ordine, Ospedale;

**Caratteristiche zone limitrofe:** cittadine, centrali;

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria;

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli tortonesi;

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Tortona;

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, linea autobus/pullman.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupati:** Occupato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] come inquilini, mediante contratto d'affitto durata 4 anni e scadenza al 28/02/2021 con rinnovo automatico di altri 4 anni, con il Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

E' in corso la convalida del Giudice per la procedura esecutiva diretta ad ottenere il rilascio del bene (attualmente è stato fissato l'accesso con l'ufficiale giudiziario per il 06.03.2023).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Iscrizione di ipoteca:**

Nessuna.

**Trascrizione pregiudizievole:**

a) Trascrizione contro n. 2137 del 03/10/2019- Atto tra vivi-costituzione di vincolo.

Soggetti a favore: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C

Soggetti contro: [REDACTED]

Immobili siti in Tortona: Fg. 39 part. 535 sub.11; fg. 39 part. 684 sub.9;

Immobili siti in Spineto Scrivia (AL): Fg. 4 part.192 sub.1;Fg. 4 part. 193.

Annotazione n.361 del 23/09/2021-Inefficacia parziale- Immobili siti in Spineto Scrivia. Non è presente la nota di cancellazione della Trascrizione.

b) Trascrizione contro n. 2037 R.P.del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento.

Soggetti contro [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C. e contro [REDACTED]

Immobili: tutti

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso residenziale Fg. 39 Part. 535 Sub 11  
sito in Via Enrico Fiamberti n.11, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Spese di gestione condominiale:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** 32/1000;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non precisabile;

**Attestazione di 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 FALLIMENTO:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (attuale proprietario) in forza di atto di trascrizione n. 2759 del 23/10/2006- Atto tra vivi-Divisione

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro : ( per la quota di ½) – Daniela (per la quota di ½)

e Daniela- in forza di atto di trascrizione n. 2045 del 26/07/2006  
- Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione

Soggetto a favore: e Daniela

Soggetto contro: Tortonesi Anna

Tortonesi Anna- impianto meccanografico del 30/06/1987 in forza di titolo anteriore al ventennio.

**Continuità di trascrizioni:** No, manca accettazione tacita dell'eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Tortona si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda .12149 del 18/05/1962 e n.18638 del 07/08/1962 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione
- Abitabilità n.52 del 12/10/1964

Per quanto sopra e dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Presenza di affittuario.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile è compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Per quanto sopra si riscontra la conformità urbanistica.

### Descrizione: **Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Immobile al piano terzo, facente parte di Condominio, adibito ad abitazione residenziale privata. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile è risultato discreto. L'appartamento è composto da un locale ingresso, un soggiorno con balcone, cucinino, un piccolo disimpegno, due camere e il bagno con annesso balconcino. Inoltre cantina al piano interrato dello stabile condominiale. Gli impianti sono in essere in quanto abitato attualmente: il riscaldamento è centralizzato con uso termovalvole e contabilizzazione del calore mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico. La superficie è pari a circa **80mq netti** per l'appartamento compreso i balconi e di circa **6,20mq netti** per la cantina. L'immobile gode di discreta visibilità ed è servito da tutte le urbanizzazioni.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

È posto al piano: S1-3

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Enrico Fiamberti n.11.

L'intero fabbricato è composto da n.9 piani complessivi di cui n.8 fuori terra e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta

Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia d'impianto	Centralizzato con termovalvole e contabilizzazione del calore per quanto visionato. Acqua calda sanitaria mediante boiler autonomo elettrico.
Stato dell'impianto	Funzionante al momento sopralluogo
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante L.46/90 con successivi interventi
Esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive	Non pervenuta
Note	L'impianto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ma per stabilire con esattezza se sia a norma, servirebbe l'intervento di un tecnico specializzato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato Cantine	Sup lorda di pavimento	7,20	0,25	1,80
Piano terzo Vani principali e accessori diretti	Sup lorda di pavimento	85,20	1,00	85,20
Piano terzo Balconi, terrazzi	Sup lorda di pavimento	6,66	0,30	2,00
		<b>Mq 99,06</b>		<b>Mq 89,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: B1 centrale

Tipo di destinazione: residenziale - abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 650,00

Valore di mercato max. (€/mq): 800,00

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

a) sintetica a vista dell'intero corpo;

b) sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri immobiliari di Tortona;

Uffici del Registro di Tortona;

Ufficio Tecnico del Comune di Tortona;

Fonti di informazione per i valori di mercato: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Immobiliare.it" – Borsinoimmobiliare.it – Tecnoborsa - Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare (mediatori, tecnici).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Abitazioni (in buono stato di conservazione):

Fonte 1: da 500 a 700 €/mq;

Fonte 2: da 600 a 700 €/mq;

Fonte 3: da 650 a 900 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 60.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Piano interrato Cantine	1,80	€ 680,00	€ 1.224,00
Piano terzo Vani principali e accessori diretti	85,20	€ 680,00	€ 57.936,00
Piano terzo Balconi, terrazzi	2,00	€ 680,00	€ 1.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.520,00
Valore medio (60.000,00+60.520,00) / 2	€ 60.260,00
Valore del Corpo	€ 60.260,00
Valore complessivo intero	€ 60.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.260,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Residenza Fg. 39 Part. 535 Sub 11	Abitazioni di tipo civile [A/2]	Mq 89,00	€ 60.260,00	€ 60.260,00
				<b>€ 60.260,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%):

€ 12.052,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 47.808,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 47.800,00



Beni in **Tortona (AL)**  
Via San Giovanni Bosco n.25

**Lotto: 005 – Immobile ad uso autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6] sito in: Via  
San Giovanni Bosco n.21.**

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] – Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Foglio 39, particella 684, subalterno 9, indirizzo Via San Giovanni Bosco n.21, piano S1, Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 4, consistenza 12mq, rendita € 51,44.

### Derivante da:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 26/09/2014. Variazione del 26/09/2014 protocollo n. AL0206928 in atti dal 26/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 93133.1/2014).

Situazione intestati dal 26/09/2014:

[REDACTED] [REDACTED] nato a TORTONA il 29/10/1966. Dati derivanti da: del 26/09/2014 protocollo n. AL0206928 in atti dal 26/09/2014 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 93133.1/2014).

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/09/2014. Foglio 39, particella 134, subalterno 9. VARIAZIONE del 15/09/2014 protocollo n. AL0195773 in atti dal 15/09/2014 G. A. F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 87510.1/2014).
- Unità immobiliare dal 01/01/1992. Foglio 39, particella 134, subalterno 9. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico. Foglio 39, particella 134, subalterno 9. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione intestati dal 03/10/2006:

██████████ nato a TORTONA il 29/10/1966. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/10/2006 Repertorio n.: 111258 Rogante: RISSOTTI REMO Sede: TORTONA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 2759.3/2006).

Situazione intestati dal 18/03/2006:

██████████ Daniela nata a TORTONA il 04/03/1962 (proprietà per ½) e ██████████ nato a TORTONA il 29/10/1966 (proprietà per ½). Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/03/2006 protocollo n. AL0118713 in atti dal 04/07/2006 Registrazione: UU Sede: TORTONA Volume: 820 n: 16 del 20/06/2006 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 7412.2/2006).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

TORTONESI Anna; MARIA MAR. ██████████ nata a TORTONA il 17/08/1937. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: l'immobile confina da Nord in senso orario: altre unità immobiliari (autorimesse) facenti parte del Condominio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errore indirizzo.

Regularizzabili mediante: variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: dalle visure risulta indirizzo errato.

Spese per la regolarizzazione:

- spese tecniche ed oneri accessori: €150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

**Caratteristiche zona:** centro urbano di Tortona, in zona pianeggiante;

**Area urbanistica:** residenziale;

**Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

**Servizi offerti dalla zona:** cliniche, scuole, Stazione Ferroviaria, Comune, ASL, Forze dell'Ordine, Ospedale;

**Caratteristiche zone limitrofe:** cittadine, centrali;

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria;

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli tortonesi;

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Tortona;

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, linea autobus/pullman.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupati:** libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Iscrizione di ipoteca:**

Nessuna.

**Trascrizione pregiudizievole:**

- a) Trascrizione contro n. 2137 R.P. del 03/10/2019- Atto tra vivi-costituzione di vincolo. Soggetti a favore: [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C  
Soggetti contro: [REDACTED]  
Immobili siti in Tortona: Fg. 39 part. 535 sub.11; fg. 39 part. 684 sub.9;  
Immobili siti in Spineto Scrivia (AL): Fg. 4 part.192 sub.1;Fg. 4 part. 193.

Annotazione n.361 del 23/09/2021-Inefficacia parziale- Immobili siti in Spineto Scrivia. Non è presente la nota di cancellazione della Trascrizione.

- b) Trascrizione contro n. 2037 R.P.del 22/10/2020- Sentenza dichiarativa di fallimento. Soggetti contro [REDACTED] & C. Sas di [REDACTED] & C. e contro [REDACTED]  
Immobili: tutti

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

**Identificativo corpo:** Immobile ad uso autorimessa Fg. 39 Part. 684 Sub 9  
sito in Via San Giovanni Bosco n.25, Tortona (AL)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non precisabili;

**Spese di gestione condominiale:** Non precisabili;

**Millesimi di proprietà:** 1/1;

**Millesimi di proprietà condominiale:** 10,40/1000;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;

**Attestazione di 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:** No;

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (attuale proprietario) in forza di atto di trascrizione n.2759 del 23/10/2006-Atto tra vivi- Divisione

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro : [REDACTED] ( per la quota di ½) – [REDACTED] Daniela (per la quota di ½)

[REDACTED] e [REDACTED] Daniela- in forza di atto di trascrizione n. 2045 del 26/07/2006  
- Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione

Tortonesi Anna- impianto meccanografico del 30/06/1987 in forza di titolo anteriore al ventennio.

**Continuità di trascrizioni:** No, manca accettazione tacita dell'eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Dall'accesso agli atti eseguito presso il comune di Tortona, non è stato possibile individuare una planimetria relativa ai box auto. Sono presenti agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza 136/2 del 1971 per costruzione del condominio, senza allegata planimetria dei box auto.
- Variante n. 189/190 del 1977
- Abitabilità n.32 del 1977 in cui è citata anche la variante n. 214/117 del 1977 (mancante sia nel registro che nell'archivio del comune). Nel documento relativo all'abitabilità vengono citati anche 15 garages, ma non sono reperibili presso gli uffici comunali gli elaborati grafici oggetto di variante.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto lo stato dei luoghi corrisponde a quanto depositato al Catasto.

Per quanto sopra si riscontra la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

La destinazione d'uso in atto dell'immobile è compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Per quanto sopra si riscontra la conformità urbanistica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]**

Immobile al piano seminterrato, facente parte di Condominio, adibito ad autorimessa. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile è risultato discreto. La superficie è pari a circa **11mq netti**.

L'immobile gode di discreta visibilità ed è servito da tutte le urbanizzazioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via San Giovanni Bosco n.25.

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui n.7 fuori terra e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non sono state ravvisate problematiche.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Non pervenuto.

#### Riscaldamento:

Locale non soggetto a obbligo riscaldamento.

Non è stato ravvisato nessuna tipologia d'impianto.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato autorimessa	Sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>Mq 12,00</b>		<b>Mq 12,00</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2021 – Semestre 2

Zona: B1 centrale

Tipo di destinazione: box

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min. (€/mq): 760,00

Valore di mercato max. (€/mq): 1.000,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- a) sintetica a vista dell'intero corpo;
- b) sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri immobiliari di Tortona;  
 Uffici del Registro di Tortona;

Ufficio Tecnico del Comune di Tortona;

Fonti di informazione per i valori di mercato: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Immobiliare.it" – Borsinoimmobiliare.it – Tecnoborsa - Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare (mediatori, tecnici).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Autorimesse e box privati (in buono stato di conservazione):

Fonte 1: da 600 a 800 €/mq;

Fonte 2: da 600 a 800 €/mq;

Fonte 3: da 700 a 1.000 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Piano seminterrato autorimessa	12,00	€ 750,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 9.000,00

Valore medio (9.300,00+9.000,00) / 2 € 9.150,00

Valore del Corpo € 9.150,00

Valore complessivo intero € 9.150,00

Valore complessivo diritto e quota € 9.150,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg. 39 Part. 684 Sub 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	Mq 12,00	€ 9.150,00	€ 9.150,00
				<b>€ 9.150,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%):

€ 1.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 7.650,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 7.600,00**