Tribunale di Alessandria

PROCEDURA FALLIMENTARE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **31/2020 RF**

Giudice Delegato: [redacted]

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

[redacted]

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: [redacted], 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: [redacted], 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: [redacted], 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: [redacted], 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: [redacted], 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: [redacted] 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: [redacted], 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: [redacted], 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: [redacted], 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:

Lotto: 002

Bene:

Lotto: 003

Bene:

Lotto: 004

Bene:

Lotto: 005

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:

Lotto: 002

Bene:

Lotto: 003

Bene:

Lotto: 004

[redacted]

Bene:

Lotto: 005

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:

Lotto: 002

Bene:

Lotto: 003

Bene:

Lotto: 004

Bene:

Lotto: 005

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: -[redacted]. 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.

-I[redacted]. 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]. 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]; 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: -[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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: -[redacted]. 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.

-[redacted]. 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]; 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:

Lotto: 002

Bene:

Lotto: 003

Bene:

Lotto: 004

Bene:

Lotto: 005

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:
Lotto: 002

Bene:
Lotto: 003

Bene:
Lotto: 004

Bene:
Lotto: 005

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:

Lotto: 002

Bene:

Lotto: 003

Bene:

Lotto: 004

Bene:

Lotto: 005

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:

Lotto: 002

Bene:

Lotto: 003

Bene:)

Lotto: 004

Bene:

Lotto: 005

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 [redacted] **– Piena proprietà** [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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:
[redacted].

- 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:
[redacted]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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:
[redacted]. 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:

[redacted]. 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:

[redacted]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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:

[redacted]. 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):

[redacted]. Dati derivanti da: del 16/12/1985 Voltura in atti dal 15/10/1987 Repertorio n.: 47700 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA Volume: 367 n: 4105 del 24/12/1985 (n. 770/1986).

Situazione intestati dall'impianto meccanografico:

[redacted]. 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:
[redacted]. Dati derivanti da: del 16/12/1985 Voltura in atti dal 15/10/1987 Repertorio n.: 47700 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA Volume: 367 n: 4105 del 24/12/1985 (n. 770/1986).
Situazione intestati dall'impianto meccanografico:
[redacted]. 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/passerelle 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] **– Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA. Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 29/04/1988:
[redacted] 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]**. – Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted]. 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: Via Milazzo (pubblica via), 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 64

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] **– Piena proprietà** [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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.

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:
[redacted]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted]. 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] **– Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted]. 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 <u>Fg. 39 Part. 792 Sub 66</u>

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] **– Piena proprietà** [redacted]

<u>Eventuali comproprietari:</u>
Nessuno

<u>Identificati al catasto Fabbricati:</u>

<u>Intestazione:</u> [redacted]

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.

<u>Derivante da:</u>
- 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]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted] Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/07/1988 in atti dal 31/03/1998 Registrazione: (n. 644.1/1988).
<u>Confini:</u> 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 [redacted] **– Piena proprietà** [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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:
[redacted]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683

Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted]. 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] **– Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

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]. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted] 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 <u>Fg. 39 Part. 792 Sub 69</u>

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] **– Piena proprietà**
[redacted]

<u>Eventuali comproprietari:</u>
Nessuno

<u>Identificati al catasto Fabbricati:</u>

<u>Intestazione:</u> [redacted]

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.

<u>Derivante da:</u>
- 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2005 protocollo n. AL0308683 Voltura in atti dal 20/11/2009 Repertorio n.: 105772 Rogante: [redacted] 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] Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 protocollo n. 76939 Voltura in atti dal 28/03/2003 Repertorio n.: 54185 Rogante: [redacted] Sede: TORTONA Registrazione: UR Sede: TORTONA n: 935 del 28/07/1988 COMPRAVENDITA (n. 732.1/1988).
Situazione intestati dal 19/07/1988:
[redacted] 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 (foglio 39 particella 783), 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.

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, scuole, Comune, ASL, Forze dell'Ordine, Ospedale;
Caratteristiche zone limitrofe: cittadine, semicentrali;
Importanti centri limitrofi: Alessandria;
Attrazioni paesaggistiche: Colli tortonesi;
Attrazioni storiche: Centro storico di Tortona;
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria, linea autobus/pullman.

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.

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: [redacted];
Soggetto contro: [redacted] 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: [redacted];
Soggetto contro: [redacted] 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 [redacted] e contro [redacted]
Immobili: tutti

b) Trascrizione contro n. 1585 del 25/08/2020- Verbale di pignoramento immobili:
Soggetto a favore: [redacted]
Soggetto contro: [redacted]
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: [redacted]; Soggetto contro: [redacted] 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] 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: [redacted]; Soggetto contro: [redacted] 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: [redacted]; Soggetto contro: [redacted] 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 [redacted] e contro [redacted]
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: [redacted] (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]
Soggetto contro : [redacted]

[redacted] 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: [redacted]
Soggetto contro : [redacted]

[redacted] in forza di atto di trascrizione a favore n. 3101 del 30/12/1980- Atto tra vivi- Compravendita.
Soggetto a favore: [redacted]
Soggetto contro: [redacted]

Continuità di trascrizioni: Sì

Dati precedenti relativi ai corpi:

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

Titolare/Proprietario: [redacted] (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]
Soggetto contro : [redacted]

[redacted] in forza di atto di trascrizione a favore n. 1696 del 28/07/1988- Atto tra vivi- compravendita.
Soggetto a favore: [redacted]
Soggetto contro : [redacted]

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 137081987
- 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 servigi 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/passerelle 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 [redacted], 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 finestrature 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 [redacted] **– Piena proprietà**
[redacted]

<u>Eventuali comproprietari:</u>
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/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 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
		Mq 1.452,00		**Mq 1.054,90**

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

Fabbricato ad uso magazzino/deposito dalla ditta [redacted] 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 [redacted] **– Piena proprietà**
[redacted]

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
		Mq 90,00		**Mq 90,00**

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 [redacted] **– Piena proprietà**
[redacted]

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
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64	Sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00

Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65	Sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66	Sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67	Sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68	Sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 69	Sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		Mq 96,00		**Mq 96,00**

Criteri 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.

Destinazione	*Superficie equivalente*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*
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.

Destinazione	*Superficie equivalente*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*
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.

Destinazione	*Superficie equivalente*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 63	12,00	€ 200,00	€ 2.400,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 64	12,00	€ 200,00	€ 2.400,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 65	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 66	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 67	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Parcheggi a raso Fg. 39 Part. 792 Sub 68	15,00	€ 200,00	€ 3.000,00
Parcheggi 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
				€ 443.506,50

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 prospicenti 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 prospicente 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

<u>Valore complessivo:</u>

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 prospicente 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:	**€ 95.000,00**

<u>Foglio 39 – Particella 792 – subalterno 17:</u>

d) Possibile trasformazione in autorimesse prospicenti 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 sottounità si otterrebbe quindi una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare dettato anche da una redditività aumentata.

[redacted]

Lotto: 002 – Studio privato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lotto: 003 – Immobile ad uso negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

[redacted]

Lotto: 004 – Immobile ad uso residenza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

[redacted]

Lotto: 005 – Immobile ad uso autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE GENERALE (quartiere e zona):

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: