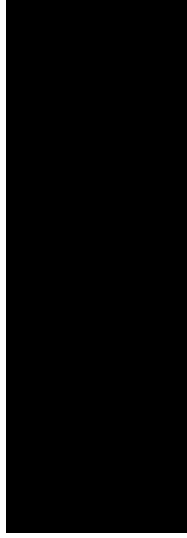


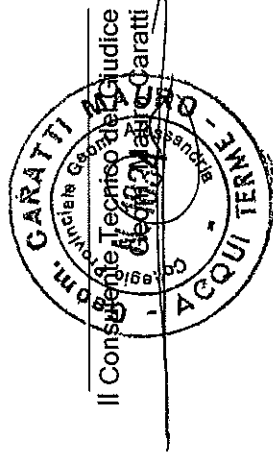
Acqui Terme, 11 gennaio 2017

Raccomandata 1



**Oggetto:** TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
Esecuzione immobiliare N. EI N. 390/2015 RGE  
Banca Popolare Di Vicenza / Fiorentino Com SPA

Con la presente provvedo all'invio della memoria peritale inerente la valutazione degli immobili oggetto di EI.



**Allegati:**  
Copia perizia ed allegati

**AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS.196/2003**

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica (e o comunicazione cartacea) e negli eventuali allegati sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora riceveste per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia all'indirizzo e-mail di cui sopra e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal D.Lgs. 196/2003 il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo od utilizzarlo per finalità diverse, sotto pena delle comminatorie di legge.

### Tribunale di Alessandria

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA**

contro: **Fiorentino Commerciale Giuseppe Spa**

N° Gen. Rep. **390/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13-01-2017** ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Mauro Carati  
**Codice fiscale:** CRTMRA67C20A052T  
**Studio in:** Corso Viganò 5 - Alessandria  
**Email:** studio@geocarati.it  
**Fec:** mauro.carati@geopec.it

### SINTESI ELABORATO

#### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Dante Allighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]  
**Dati Catastali:** [REDACTED]

**Proprieta' per 1/1, foglio 32, particella 234, subalterno 32,**  
**Indirizzo F/3, piano 3-4, comune Valenza**

**Corpo:** B

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]  
**Dati Catastali:** [REDACTED]

**Proprieta' per 1/1, foglio 32, particella 234, subalterno 69, indirizzo Viale Dante**  
**Allighieri 54, piano 52, comune Valenza, categoria F/4**

**Corpo:** C

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]  
**Dati Catastali:** [REDACTED]

**Proprieta' per 1/1, foglio 32, particella 83, subalterno 70, indirizzo Viale San-**  
**tuario 14/C, piano 52, comune Valenza, categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie 22,**  
**rendita € 59,86**

#### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Dante Allighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A

**Corpo:** A

**Corpo:** B

**Corpo:** C

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

**Bene:** Viale Dante Allighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A

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

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

Corpo: C  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B  
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C  
Continuità delle trascrizioni: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Dante Alighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048

Bene: Viale Dante Alighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
Lotto: 001  
Prezzo da libero: € 260.000,00

8. Prezzo

Corpo: A  
Creditori iscritti: UNICREDIT BANCA SPA, BANCA POPOLARE DI VI-  
CENZA SCPA

Corpo: B  
Creditori iscritti: UNICREDIT BANCA SPA, BANCA POPOLARE DI VI-  
CENZA SCPA

Corpo: C  
Creditori iscritti: UNICREDIT BANCA SPA, RISCOSSIONE SICILIA SPA, BANCA POPOLARE DI VI-  
CENZA SCPA

5. Comproprietari

Bene: Viale Dante Alighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
Lotto: 001

Corpo: A  
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B  
Comproprietari: Nessuno

Corpo: C  
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Dante Alighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
Lotto: 001

Corpo: A  
Misure Penali: NO

Corpo: B  
Misure Penali: NO

Corpo: C  
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Dante Alighieri - Viale Santuario - Valenza (Alessandria) - 15048  
Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Valenza (Alessandria)  
Località/Frazione  
Viale Dante Allighieri - Viale Santuario

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Allighieri 60

Note: Fabbricato in corso di costruzione a destinazione futura uffici (P.3) ed abitazione (P.4)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: 00101990828 - Residenza: Palermo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1, foglio 32, particella 234, subalerno 32, indirizzo F/3, piano 3-4, comune Valenza

Contini: Piano terzo: Vano scala condominiale, vuoto su cortile, vuoto u via dante, sub. 33.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lue unità immobiliari non sono ultimate e pertanto, entro 30 gg dalla data di ultimazione dovranno essere censite correttamente con prescritta denuncia di variazione DOCCFA. Trattandosi però di unità regolarmente in corso di ultimazione non trattasi di irregolarità catastale quindi i costi catastali sono considerati nella valutazione complessiva dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione DOCCFA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Visto quanto sopra, visto i lavori in corso, lo stato catastale è da considerarsi conforme.

Identificativo corpo: B.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Allighieri 54

Note: Fabbricato in corso di ultimazione a destinazione autorimessa e cantina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1, foglio 32, particella 234, subalerno 69, indirizzo Viale Dante Allighieri 54, piano 52, comune Valenza, categoria F/4

Contini: disimpegno comune, autorimessa sub 70, intercapedine, autorimesse sub. 66 e 65, vano scala comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa censita al F. 32 n.m. 234 subd. 32 e 69 non è ultimata e pertanto, entro 30 gg dalla data di ultimazione dovranno essere censite correttamente con prescritta denuncia di variazione DOCCFA (partizione interna per suddivisione autorimessa e cantina).

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione DOCCFA

Descrizione delle opere da sanare: partizione interna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Visto quanto sopra, visto i lavori in corso, lo stato catastale è da considerarsi conforme.

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Santuario 14/C

Note: Box auto al momento privo di porta di accesso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1, foglio 32, particella 83, subalerno 70, indirizzo Viale Santuario 14/C, piano 52, comune Valenza, categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie 22, rendita € 59.86

Contini: area di manovra comune, autorimessa sub 69, vano ascensore, vano scala comune, autorimessa sub. 71.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa censita al F. 32 n.m. 83 sub. 70 è conforme catastalmente allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Visto quanto sopra, visto i lavori in corso, lo stato catastale è da considerarsi conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Centrale AREE RESIDENZIALI SATURRE: B4

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parcheggio.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 14 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria), Via Dante Alighieri 60

Libero

Note: Il rappresentante legale della società debitrice ha dichiarato che tutti i locali sono liberi da contratti di locazione e/o comodato. In particolare i locali F 32 nm. 234 subb. 32 e 69 non sono co-

munque agibili.

Identificativo corpo: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria), Via Dante Alighieri 54

Libero

Note: Il rappresentante legale della società debitrice ha dichiarato che tutti i locali sono liberi da contratti di locazione e/o comodato. In particolare i locali F 32 nm. 234 subb. 32 e 69 non sono co-

munque agibili.

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria), Via Santuario 14/C

Libero

Note: Il rappresentante legale della società debitrice ha dichiarato che tutti i locali sono liberi da contratti di locazione e/o comodato. In particolare i locali F 32 nm. 234 subb. 32 e 69 non sono co-

munque agibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il 07/06/2016, a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro FIOREN-  
TINO COMMERCIALE GIUSEPPE SPA; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di Guido Zunino in  
data 25/07/2002 al nn. 56321; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/08/2002 al nn.  
6266/1264; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 260000,00; Note: 1. Comunica-  
zione n. 854 del 28/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2015.  
Cancellazione totale eseguita in data 07/01/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis  
D. Lgs 385/1993).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA contro FIORENTINO COMMERCIALE  
GIUSEPPE SPA; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73; A rogito di Serit Sicilia  
SPA agente della riscossione in data 05/11/2008 al nn. 127456/2008; Iscritto/trascritto a Alessan-  
dria in data 11/11/2008 al nn. 10094/2487; Importo ipoteca: € 926373,62; Importo capitale: €  
463186,81.  
- Iscrizione di ipoteca:  
Ipoteca legale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA contro FIORENTINO COM-  
MERCIALE GIUSEPPE SPA; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Vicenza in  
data 25/05/2012 al nn. 1819/2012; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/07/2012 al nn.  
4685/609; Importo ipoteca: € 1300000,00; Importo capitale: € 1156373,16.  
- Iscrizione di ipoteca:  
Ipoteca legale attiva a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA contro FIORENTINO COMMERCIALE  
GIUSEPPE SPA; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73; A rogito di Serit Sicilia  
SPA agente della riscossione in data 14/05/2013 al nn. 28356/2012; Iscritto/trascritto a Alessan-  
dria in data 21/05/2013 al nn. 3194/360; Importo ipoteca: € 113463,48; Importo capitale: €  
556731,74.

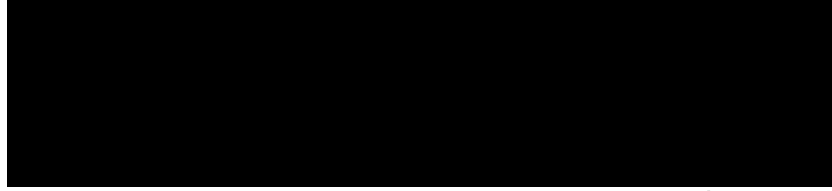
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

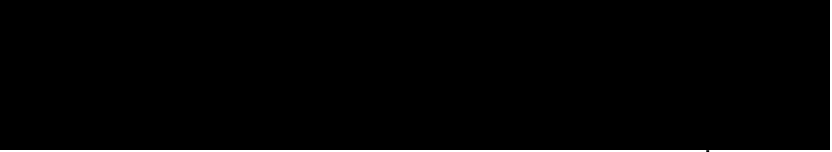
- Iscrizione di ipoteca:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

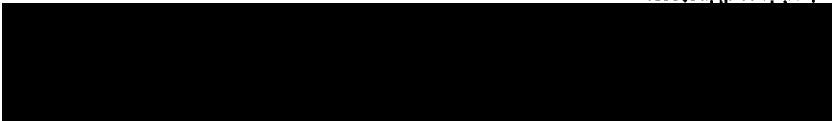
- Iscrizione di ipoteca:



- Iscrizione di ipoteca:



- Iscrizione di ipoteca:



- Iscrizione di ipoteca:



Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria), Via Santuario 14/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

4.663,67 €. Il bene è parte del Condominio "Enigma 2" risulta scaduta la rata 2016/17 per € 840,00

dedotto saldo positivo 2015/16 pari ad € 31,89 per un totale netto pari ad € 808,11. Risultata altresì

insoluta il pagamento di rata straordinaria per ripartizione tetto per € 3855,56.

Milliesimi di proprietà: L'amministratore del Condominio Enigma 2, Ing. Montani Mauro, ha di-

chiarato al CTU quanto segue: " ... nel cond. ENIGMA, nonostante sia stata approvata da tempo

la loro stessa, proprio a causa dei lavori ancora in corso nelle loro proprietà fino a poco tempo fa

completamente vuote, grezze e indivise, i milliesimi non sono stati applicati, ma l'assemblea ha

comunqu accettato sempre l' MQ come unità di misura e pertanto a loro corrispondono, per i

due piani, 215,00 mq su 1245 totali ... "

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria), Via Santuario 14/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

2.059,04 €. Lavori di adeguamento per pratica VV.FF rate seconda e terza

Milliesimi di proprietà: In merito ai milliesimi di proprietà l'amministratore del Condominio "La So-

sta", Ing. Montani Mauro, ha dichiarato quanto segue: " ... il milliesimi sono stati recentemente de-

finiti, ma non ancora approvati anche per problemi di partecipazione assembleare. Sempre per

l'incompletezza dei lavori nel loro garage ed in altri due anche qua i condomini hanno sempre ac-

ceettato l mq per cui la loro attuale competenza è 79 mq su 1567,59 ... "

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria), Via Santuario 14/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

1.967,90 €. Lavori di adeguamento per pratica VV.FF - rata da versare € 1197,00; rata straordinaria-

ria di fondo cassa del 15/09/16 € 770,90.

Milliesimi di proprietà: Condominio Millenno 3 - mm. 71,64

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: L'amministratore del Condominio Millenno 3 ha dichiarato al CTU quanto

segue: " ... Si precisa inoltre che, a causa di una vicenda giudiziaria che dura da oltre dieci anni, ora

in Cassazione, riguardante la proprietà di due autorimesse tuttora esistenti nel Millenno 3, in

accordo coi condomini, non si sono potuti chiudere gli ultimi 5 esercizi, avendo inoltre anche bloc-

cato il conto corrente condominiale il legatè avverso ... "

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



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** Fiorentino Commerciale srl con sede in Palermo CF: 00101990828 dal

[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 60**

Numero pratica: CE 79/1992  
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio di civile abitazione

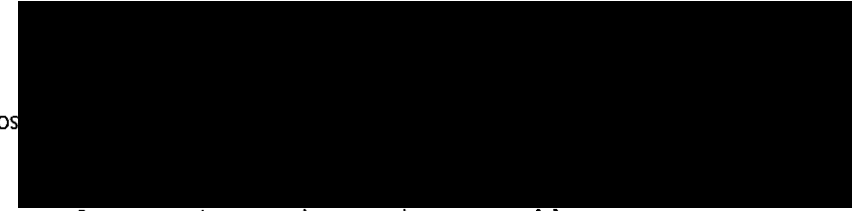
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: con successive varianti in data 4 agosto 1995 n. 54, 9 marzo 1998 n. 83, 23 dicembre 1998 n. 19 e D.l.A. in data 30 novembre 2000 e 20 aprile 2002.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 54

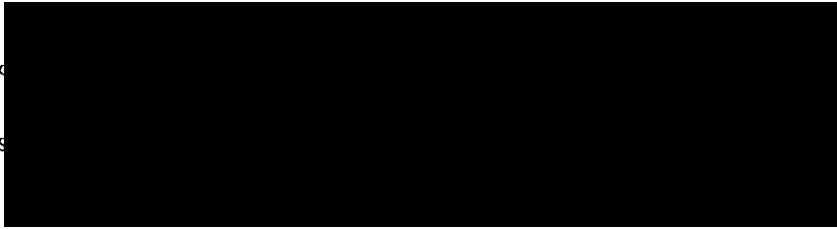
SO



Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 54

SI LR

CO del

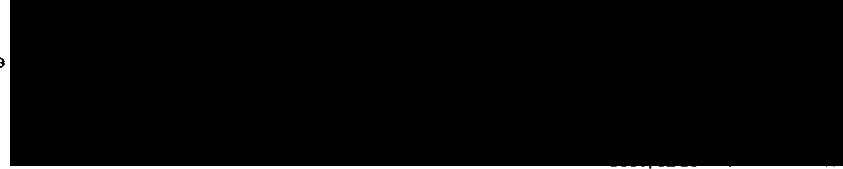


Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 54

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Santuario 14/C

e



Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Santuario 14/C

CO



Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Santuario 14/C

14

3.0

srl



Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 60

SO

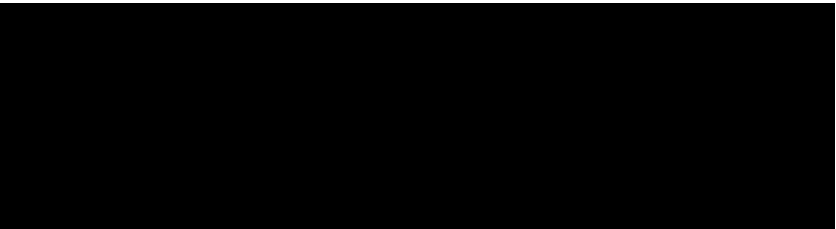


Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 60

LR

del



Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 60

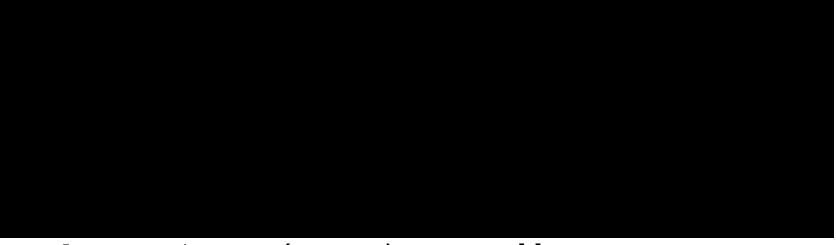
ata



Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 60

le

-a-



Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Dante Alighieri 54

e



Pag. 13

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



NOTE: La presente pratica è stata voluta alla società esercitata ma non è mai stata dato l'inizio dei lavori. Sono stati altresì versati gli oneri di urbanizzazione per € 7.628,88

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in Valenza (Alessandria) CAP: 15048, Via Santuario 14/C

Numero pratica: 12763/2016

Intestazione: Cond. La Sosta (amm.re Ing. Mauro Montini)

Tipo pratica: Comunicazione per Int. Edilizia Libera CILA

Note tipo pratica: ex art 6, comma 2 DPR 380/2001

Per lavori: Opere Interne

Oggetto: Opere Interne

Presentazione in data 01/07/2016 al n. di prot. 12763

Dati precedenti relativi ai corpi: C

### 7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione urbanistica è estremamente complessa. Per quanto riguarda il lotto A, ovvero i locali ad uso abitativo / uffici ai piani terzo e quarto (sottotetto) la situazione è riassumibile come segue. Al piano terzo sono autorizzate due U.I, attualmente al grezzo che risultano leggermente difformi nella partizione interna. Al piano quarto il sottotetto è totalmente a razzo senza partizioni interne, impianti ed infissi. Risulta difficile prevederne la destinazione abitativa, nel rispetto della vigente normativa igienico sanitaria con particolare riferimento alla altezza media ed ai rapporti areo-illuminanti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di partizione interna sono da ultimare (suddivisione della cantina dalla autorimessa. Regolartabbili mediante: ultimazione opere

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione urbanistica è estremamente complessa. Per quanto riguarda il lotto B, autorimessa al piano secondo interrato del nm. 234, non risulta ancora rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di partizione interna sono da ultimare (suddivisione della cantina dalla autorimessa. Regolartabbili mediante: ultimazione opere

### 7.2 Conformità urbanistica:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione urbanistica è estremamente complessa. Per quanto riguarda il lotto C, autorimessa al piano secondo interrato non risulta ancora rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi

Fabbricato in corso di costruzione [C]	In forza della delibera:	19/11/2010 n. 40
	Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
	Norme tecniche di attuazione:	ART. 13.1.5 - ARCE SATURC: B4, B1 e B13. 1) Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali ha destinazione propria e quella residenziale, e' consentito in particolare il recupero alla residenza, e alle destinazioni con essa compatibili del volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale secondo quanto specificato per ogni singola area. 2) AREA DI RECUPERO B4: 2) Gli interventi ammessi hanno lo scopo di preservare gli edifici esistenti mantenendoli alla loro funzione in buono stato di conservazione. I tipi di interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione conservativa (Art.8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4), la nuova costruzione (Art. 8.5), la demolizione (Art. 8.6) ed il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.8). 3) Gli interventi ammessi, di cui al comma 2), sono assoggettati al limite di 3,50 mc./mq. (ff. 4) del 4) 60% della Superficie lorda dell'intero immobile in cui si interviene, le seguenti dilazioni di destinazione: - attrezzature commerciali - altre ed affini, che potranno occupare solo il 50% della superficie dei piani terreni dei singoli edifici; - attrezzature commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007 ed attrezzature artigianali di servizio alla residenza purché P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione Approvata con delibera Varianze parziali n. 44 C.C. n. 87 del 13/11/2013 NTA va-

<p>(Art.8.2.) Il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4), la nuova costruzione (Art. 8.5), la demolizione (Art. 8.6) ed il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.8). 3) Gli interventi ammessi, di cui al comma 2), sono assoggettati al limite di 3,50 mc/mq. (lf). 4) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 4) 60% della Superficie lorda dell'intero immobile in cui si inserisce l'intervento, le seguenti diverse destinazioni: - attrezzature commerciali (Art.8.3), che potranno occupare solo il 50% delle superfici dei piani terreni ed edifici; - attrezzature commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai dispositivi della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007ed attrezzature artigianali di servizio alla residenza purché P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione Approvata con delibera Variante parziale n. 44 C.C. n. 87 del 13/11/2013 NTA variante 42 Pag. 23 non nocive o moleste così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, che potranno occupare i piani terreni ed eventuali seminterrati a norma; - attrezzature per artigiani nato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, crediti e assicurazioni, sedi di associazioni, ristoranti e bar, che potranno occupare anche i piani superiori; - altri esercizi pubblici limitatamente ai piani terreni; - attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere. 5) Non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti 5) i di attività produttive; per gli insediamenti esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. 6) Previa predisposizione di P.d.R. esteso a tutto 6) l'isolato, ai fini di una più equilibrata distribuzione delle volumetrie esistenti, è ammesso il recupero della volumetria totale esistente, nel qual caso è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti. Le aree per servizi pubblici prescritte dall'Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.l., potranno essere monetizzate. 7) ARCE B1 e B13 (P.E.E.P.): 7) I tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono determinate dalla normativa dei singoli S.U.E., recepiti in toto dal presente P.R.G.C.</p>	<p>nessuna.</p>
--	-----------------

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: "L'effettiva conformità urbanistica verrà conseguita alla ultimazione delle opere nel rispetto dei progetti approvati e della doppia conformità urbanistica alla data della autorizzazione e della ultimazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

<p>ART. 13.1.5 - ARCE SATIRE: B4, B1 e B13. 1) Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali la destinazione propria è quella residenziale. E' consentito in particolare il recupero alla residenza, e alle destinazioni con essa compatibili dei volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale secondo quanto specificato per ogni singola area. 2) ARCA DI RECUPERO B4; 2) Gli interventi ammessi hanno lo scopo di preservare gli edifici esistenti mantenendoli alla loro funzione in buono stato di conservazione. I tipi di interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria</p>	<p>Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale                  In forza della delibera: 19/11/2010 n. 40                  Norme tecniche di attuazione:</p>
---	---

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

<p>(Art.8.2.) Il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4), la nuova costruzione (Art. 8.5), la demolizione (Art. 8.6) ed il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.8). 3) Gli interventi ammessi, di cui al comma 2), sono assoggettati al limite di 3,50 mc/mq. (lf). 4) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 4) 60% della Superficie lorda dell'intero immobile in cui si inserisce l'intervento, le seguenti diverse destinazioni: - attrezzature commerciali (Art.8.3), che potranno occupare solo il 50% delle superfici dei piani terreni ed edifici; - attrezzature commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai dispositivi della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007ed attrezzature artigianali di servizio alla residenza purché P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione Approvata con delibera Variante parziale n. 44 C.C. n. 87 del 13/11/2013 NTA variante 42 Pag. 23 non nocive o moleste così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, che potranno occupare i piani terreni ed eventuali seminterrati a norma; - attrezzature per artigiani nato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, crediti e assicurazioni, sedi di associazioni, ristoranti e bar, che potranno occupare anche i piani superiori; - altri esercizi pubblici limitatamente ai piani terreni; - attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere. 5) Non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti 5) i di attività produttive; per gli insediamenti esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. 6) Previa predisposizione di P.d.R. esteso a tutto 6) l'isolato, ai fini di una più equilibrata distribuzione delle volumetrie esistenti, è ammesso il recupero della volumetria totale esistente, nel qual caso è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti. Le aree per servizi pubblici prescritte dall'Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.l., potranno essere monetizzate. 7) ARCE B1 e B13 (P.E.E.P.): 7) I tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono determinate dalla normativa dei singoli S.U.E., recepiti in toto dal presente P.R.G.C.</p>	<p>nessuna.</p>
--	-----------------

**Note sulla conformità:**

nessuna.



Stato di manutenzione generale: ottimo  
 Condizioni generali dell'immobile: lo stabile essendo di recentissima realizzazione è in ottime condizioni e le finiture delle part comuni sono più che buone. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica

#### Caratteristiche descrittive:

##### Balconi

materiale: c.a. condizioni: **ottimo**

##### Copertura

tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: **ottimo**

##### Fondazioni

tipologia: non nota materiale: c.a.

##### Solai

tipologia: soletto misto con travetti prefabbricati e completamento

##### Strutture verticali

materiale: c.a.

##### Travi

materiale: c.a.

#### Componenti edilizia e costruttive:

##### Infissi esterni

tipologia: **inestanti**

##### Infissi interni

tipologia: **non presenti**

##### Manto di copertura

materiale: tegole cls cobentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: **ottimo**

- Note: il manto di copertura non è stato visionato direttamente in quanto non accessibile al CTU

##### Pareti esterne

materiale: a doppia fodera cobentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di calce integgiato condizioni: **ottimo**

##### Pavim. interna

materiale: **inestante**

##### Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: **ottimo**

#### Impianti:

##### Ascensore

tipologia: oleopneumatico condizioni: **ottimo** conformità: da verificare - Note: il CTU non può certificare gli impianti in quanto non in possesso delle relative certificazioni

##### Citofonico

tipologia: video condizioni: **ottimo** - Note: il CTU non può certificare gli impianti in quanto non in possesso delle relative certificazioni

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto B

tipologia: sottotraccia condizioni: in corso di ristrutturazione conformità: da collaudare  
 - Note: il CTU non può certificare gli impianti in quanto non in possesso delle relative certificazioni

#### Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare  
 - Note: impianto attualmente solo abbozzato al piano terzo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quella perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici piano terzo	sup reale lorda	154,00	1,00	154,00
Balconi piano terzo	sup reale lorda	47,50	0,25	11,88
Abitazione piano quarto (mans)	sup reale lorda	157,50	0,75	118,13
Balcone quarto piano	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
		365,00		285,50

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 900

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 390 / 2015  
 immobile in corso di costruzione posto al secondo piano interrato. A lavori ultimati l'immobile sarà suddiviso in autorimessa e un locale cantina (non comunicante con l'autorimessa e da accessibile dal vano scala) detta detta suddivisa e sarà richiesta al fine dell'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi (Fonte ufficio Urbanistica del Comune di Valenza).  
 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq 80,40  
 E' posto al piano: secondo interrato  
 L'edificio è stato costruito nel: 1992  
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50  
 L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2  
 Stato di manutenzione generale: ottimo  
 Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile essendo di recentissima realizzazione è in ottime condizioni e le finiture delle part comuni sono più che buone. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica

**Caratteristiche descrittive:**

**Copertura**  
 tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime  
**Fondazioni**  
 tipologia: non nota materiale: c.a.  
**Solai**  
 tipologia: solai misto con travi prefabbricati e completamento in opera  
 - Note: la tipologia del solaio è ipotizzata in quanto non verificabile  
 Strutture verticali  
 materiale: c.a.  
 Travi  
 materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Infissi esterni**  
 tipologia: basculante in metallo materiale: alluminio protezione: inest-  
 stente condizioni: ottime  
**Infissi interni**  
 tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: ottime  
**Manto di copertura**  
 materiale: tegole cls cobentazione: pannelli termo-assorbenti condi-  
 zioni: ottime  
 - Note: il manto di copertura non è stato visionato direttamente in  
 quanto non accessibile al CTU  
**Pareti esterne**  
 materiale: a doppia fodera cobentazione: pannelli termo-assorbenti  
 rivestimento: intonaco di calce tinteggiato condizioni: ottime  
**Pavim. Interna**  
 materiale: battuto di cemento condizioni: ottime

**Impianti:**

tipologia: oleopneumatico condizioni: ottime  
 - Note: il CTU non può certificare gli impianti in quanto non in possesso delle relative certificazioni  
 Ascensore

**Elettrico**

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime  
 - Note: il CTU non può certificare gli impianti in quanto non in possesso delle relative certificazioni

**Criteri stimativi ONI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box  
 Sottocategoria: Box

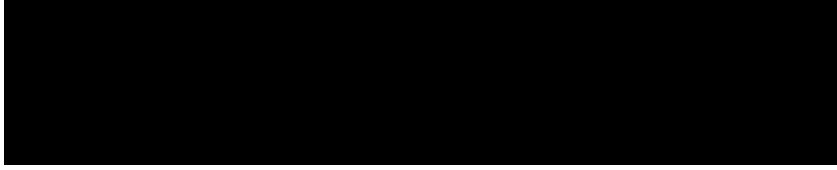
Valori relativi alla Agenzia del territorio  
 Periodo: 1  
 Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Uffici  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Ottimo  
 Valore di mercato min (€/mq): 1200  
 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po-tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale lorda	68,60	1,00	68,60
Cantina	sup reale lorda	11,80	0,50	5,90
		80,40		74,50

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**  
 Superficie al lordo delle murature (50% quella con finanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750.

Autorimessa posta al piano interrato attualmente priva di porta di accesso.



Superficie complessiva di circa mq 17,50

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 70; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile essendo di recentissima realizzazione è in ottime condizioni e le

finiture delle part comuni sono più che buone. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime

Fondazioni

tipologia: non nota materiale: c.a.

Solai

tipologia: sohalo misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

Strutture verticali

materiale: c.a.

- Note: la tipologia del sohalo è ipotizzata in quanto non verificabile

Travi

materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura

materiale: tegole cls coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime

- Note: il manto di copertura non è stato visionato direttamente in

quanto non accessibile al CTU

Pareti esterne

materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di calce tinteggiato condizioni: ottime

Pavim. Interna

materiale: battuto di cemento condizioni: ottime

Impianti:

Ascensore

tipologia: oleopneumatico condizioni: ottime

- Note: il CTU non può certificare gli impianti in quanto non in possesso

delle relative certificazioni

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

market approach

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale lorda	17,50	1,00	17,50
		17,50		17,50

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750.

8.2 Fonti di informazione:  
Catasto di Valenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Valenza;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, e varie agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C]		Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)	
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici piano terzo	154,00	€ 1.800,00	€ 277.200,00
Balconi piano terzo	11,88	€ 1.800,00	€ 21.375,00
Abitazione piano	118,13	€ 1.400,00	€ 165.375,00
Balcone quarto piano	1,50	€ 1.400,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 466.050,00
Immobilie in corso di ultimazione detrazione del 40,00%			€ -186.420,00
Valore corpo			€ 279.630,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 279.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 279.630,00

B. Fabbricato in corso di costruzione [C]		Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)	
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autotrimessa	68,60	€ 650,00	€ 44.590,00
Cantina	5,90	€ 3.835,00	€ 22.611,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.425,00
Valore Pertinenze			€ 36.318,75
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.318,75

C. Garage o autorimessa [G]		Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)	
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autotrimessa	17,50	€ 900,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.750,00
assenza infisso esterno detrazione del 5,00%			€ -787,50
Valore corpo			€ 14.962,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.962,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.962,50

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	285,50	€ 279.630,00	€ 279.630,00
B	Fabbricato in corso di costruzione [C]	74,50	€ 36.318,75	€ 36.318,75
C	Garage o autorimessa [G]	17,50	€ 14.962,50	€ 14.962,50

Riepilogo:

**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. ( art. 1515 )  
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel ben- nio anteriore alla vendita:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**  
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 258.961,25  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 260.000,00

Data generazione: 11-01-2017

L'Esperto alla stima  
Geom. Mauro Caratti