



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 127/2024 R.G.**

ASTE promossa da:  
GIUDIZIARIE [REDACTED]



contro:  
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **127/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2024 ore 9:30  
**prossima udienza: 11/06/2025 ore 10:00**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISABETTA BIANCO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**lotto unico**  
**APPARTAMENTO**  
**CON CANTINA E VANO RIPOSTIGLIO NEL SOTTOTETTO**



**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Arpe  
**Codice fiscale:** RPAPLA68P08L304L  
**Studio in:** Via Calderari 1 - 15057 Tortona  
**Telefono:** 0131862238 / 3482593065  
**Email:** arpepaolo@gmail.com  
**Pec:** paolo.arpe@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Firmato Da: ARPE PAOLO Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 69a8e300cc0c997a043969bf8a5e160c  
Pag. 1  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



# Aste Giudiziarie®

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) – 15057 (**ALLEGATI 1-2** / mappe)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDAZIONE CATASTALE]

**foglio 39, particella 167, subalterno 10**

indirizzo VIA CADUTI DELLA LIBERTÀ n. 11, scala ---, interno ---, piano S1-4-5, Comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 72 mq (70 mq escluse aree scoperte), rendita € 413,17.

(**ALLEGATO 3** / visura catastale del 21/03/2025)



### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Occupato da:** NESSUNO (libero)



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

**Bene:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

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



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Caduti della Libertà n. 11 - ---- - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Creditori Iscritti:**



#### Nota Bene

- CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: [REDAZIONE CATASTALE]



- CREDITORE INTERVENUTO



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Comproprietari:** NESSUNO



## 6. Misure Penali



**Beni:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Continuità delle trascrizioni:** SI

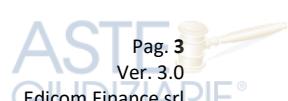


## 8. Prezzo

**Bene:** Via Caduti della Libertà n. 11 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero:** **30.000,00 Euro**





Beni in Tortona (AL)  
Via Caduti della Libertà n. 11



## Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: 23-05-2024

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

**Identificativo corpo:** ---

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Tortona (AL) CAP: 15057 - VIA CADUTI DELLA LIBERTÀ' N. 11

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: --- - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: --- -

Ulteriori informazioni sulla debitrice: ---

Eventuali comproprietari: NESSUNO

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
**foglio 39, particella 167, subalterno 10**

indirizzo VIA CADUTI DELLA LIBERTÀ' n. 11, scala ---, interno ---, piano T-4, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 72 mq (70 mq escluse aree scoperte), rendita € 413,17.

Derivante da: VARIAZIONE del 12/03/2025 Pratica n. AL0021145 in atti dal 13/03/2025 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 21145.1/2025).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 41,10/1000

Confini:

\_dell'appartamento: via Caduti della Libertà, unità immobiliare in altro condominio, cortile e vano scala comuni, altra unità immobiliare (**ALLEGATO 4**);

\_della cantina: Via Caduti della Libertà, altra unità immobiliare, corridoio e vano scala comuni, altra unità immobiliare (**ALLEGATO 4**);

\_del ripostiglio: corridoio comune, ripostiglio proprietà [REDACTED], muro perimetrale verso il cortile, disimpegno comune (**ALLEGATO 4**).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA.

**Nota Bene**

Poichè nella planimetria catastale datata 12/11/1957 non era rappresentato il vano ripostiglio nel sottotetto distinto con la lettera U, è stata presentata la dichiarazione di VARIAZIONE in data 12/03/2025 Pratica n. AL0021145 in atti dal 13/03/2025 RECUPERO DI SITUAZIONE

PREGRESSA (n. 21145.1/2025).



Regolarizzabili mediante: ---.



Per quanto sopra **SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare nella scala A del "Condominio CADUTI DELLA LIBERTÀ" situato in angolo tra la Via Caduti della Libertà e la Via Buozzi. Il quartiere è denominato "SAN BERNARDINO".

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

**Servizi offerti dalla zona:** ---

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** ---

**Attrazioni paesaggistiche:** ---

**Attrazioni storiche:** ---

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da:** NESSUNO (libero)



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA / CONTRO / data presentazione: 21-06-2005 / R.G. 2427 – R.P. 567**

Ipoteca volontaria attiva

\_ a favore: [REDACTED]

\_ contro: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: MUTUO FONDIARIO - [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole / CONTRO / data presentazione: 27-07-2017 / R.G. 2047 – R.P. 1448**

PIGNORAMENTO

\_ a favore: [REDACTED]

\_ contro: [REDACTED]

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI ALESSANDRI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- Trascrizione pregiudizievole / CONTRO / data presentazione: 15-05-2024 / R.G. 1698 – R.P. 1377

PIGNORAMENTO

\_ favore di [REDACTED]

\_ contro: [REDACTED]

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati precedenti relativi a: foglio 39, particella 167 (ex 431), subalterno 10

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE (ALLEGATO 9)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **4.700,67 €** (da consuntivo 2022/2023).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate: **RIFACIMENTO CENTRALE TERMICA**

– spesa deliberata PROP. [REDACTED]: **5.459,19 €**

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

– **TOTALE: 14.867,08 €;**

– di cui ANNO 2022/2023: 10.235,08 €; ANNO 2023/2024: 4.632,00 €

Millesimi di proprietà: **41,10/1000**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---



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



### 1\_Titolare/Proprietario - ante ventennio:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietari ante ventennio sino al **14/01/2002** in forza di atto di compravendita\*.

### 2\_Titolare/Proprietario:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietari dal **14/01/2002** al **13/06/2005** in forza di \*atto di compravendita a rogito di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

### 3\_Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Proprietaria/debitrice esecutata dal 13/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i); in forza di atto  
di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Boll. N. 47 / 57

Intestazione: CONSOGNO Geom. Franco per conto del Condominio di Via caduti della Libertà

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/05/1955 al n. di prot. 9888

Rilascio in data 07/06/1955

Abitabilità/agibilità dal 07/11/1956.

(ALLEGATO 5 / A-B-C-D)



### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA



**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 7  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995 B.U.R.P. n. 9 01/03/1995
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** NESSUNA.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]****APPARTAMENTO (p. 4), CANTINA (p. 1PS), RIPOSTIGLIO (sottotetto)**

Appartamento al piano quarto con ingresso dalla scala A, distinto al numero interno 10, composto di tre vani e servizi, con annessi locale cantina al piano interrato distinto col numero interno 7, e vano ripostiglio nel sottotetto distinto con la lettera "U".

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: --- - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: ---

Ulteriori informazioni sulla debitrice: ---

Eventuali comproprietari: nessuno

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

E' posto al piano: 1PS-4-5

L'edificio è stato costruito nel: 1955/1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con i numeri interni seguenti: appartamento int. 10; cantina int. 7; ripostiglio nel sottotetto int. U.

Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento 3,00 metri; cantina 2,40 metri; ripostiglio nel sottotetto da 0,60 a 2,30 metri.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 (n. 4 + sottotetto) e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: normale.

**CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE**  
**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **mattonelle ceramica e monocottura** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **---** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevabile**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** re-capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguaento	---
Note	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO con TERMOVALVOLE NEI RADIATORI
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguaento	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	---
Scadenza	---
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	---
Collaudo ISPEL	---
Autocertificazione	---
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Note Carri ponte	---

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	---

**Note generali impianti:** ---**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito le misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi). Successivamente sono state calcolate le superfici lorde con l'ausilio dei grafici catastali, considerando il 100% dei muri interni e di quelli perimetrali verso l'esterno; il 50% dei muri a confine con altre unità o con le parti comuni dell'edificio.

**(ALLEGATO 4)**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ	Coeff.	Superficie equivalente MQ
APPARTAMENTO Piano 4	superf. esterna linda	70,00	1,00	70,00
BALCONI Piano 4	sup linda di pavimento	6,00	0,25	1,50
CANTINA Piano 1PS	superf. esterna linda	5,00	0,20	1,00

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 127 / 2024

RIPOSTIGLIO	superf. esterna linda	9,00	0,10	0,90
Piano sottotetto		90,00		
				73,40

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: ---

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

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplicificata).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Provincia di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di ---;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) per abitazioni con stato di conservazione normale:

- \_ da Fonte 1: da 500 € a 700 €;
- \_ da Fonte 2: da 580 € a 870 €.

Altre fonti di informazione: ---.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 35.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata): € 36.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	70,00	€ 500,00	€ 35.000,00
BALCONI	1,50	€ 500,00	€ 750,00
CANTINA	1,00	€ 500,00	€ 500,00
RIPOSTIGLIO	0,90	€ 500,00	€ 450,00
			Totale € 36.700,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo  
 Stima sintetica comparativa parametrica del corpo  
 Valore MEDIO (35.000,00 + 36.700,00) €/2  
 Valore Pertinenze  
 Valore MEDIO complessivo intero  
 Valore MEDIO complessivo diritto e quota

€ 35.000,00  
 € 36.700,00  
 € 35.850,00  
 € 0,00  
 € 35.850,00  
 € 35.850,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	73,40 mq	€ 35.850,00	€ 35.850,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 5.377,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.867,08
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 = 35.850,00 € - 5.377,50 € =	€ 30.472,50
---	-------------

PREZZO APPROXIMATO PER DIFETTO (-472,50 €) = **€ 30.000,00****LIMITI E RISERVE DEL MANDATO**

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dell'unità immobiliare così come è stato possibile osservarla in occasione dei sopralluoghi (appartamento e cantina sono stati rilevati il giorno 24/06/2024, mentre il ripostiglio nel sottotetto è stato rilevato il giorno 22/10/2024); nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti. Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato le unità immobiliari limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini (Allegati N. 7A – 7 B/ fotografie).

**PRECISAZIONE**

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE integra ed aggiorna il precedente, depositato in data 23/10/2024.

Ciò a seguito della dichiarazione di variazione catastale per l'esatta identificazione dell'unità immobiliare, visto che il ripostiglio nel sottotetto non era rappresentato nella planimetria e non era considerato nei dati della visura. Inoltre, le ulteriori informazioni che aggiornano la situazione sono riferite:

- allo stato di possesso (ora libero);
- al creditore intervenuto [REDACTED]

**ALLEGATI**

- \_1 Estratto della mappa del territorio.
- \_2 Estratto della mappa catastale.
- \_3 Visura catastale aggiornata in data 21/03/2025.
- \_4 Planimetria catastale.
- \_5 Provvedimenti edilizia: licenza di costruzione e abitabilità.

- \_6 Atto di compravendita del 13/06/2005.
- \_7A Fotografia esterna.
- \_7B Fotografie interne.
- \_10 Ultimo rendiconto fornito dall'amministratore del condominio.



Tortona, lì 21-03-2025

Geom. Paolo Arpe

