



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



promossa da:



contro:



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



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]

foglio 39, particella 167, subalterno 10

indirizzo VIA CADUTI DELLA LIBERTA` 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: -----

- 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 LIBERTA' 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 LIBERTA' 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 LIBERTA" situato in angolo tra la Via Caduti della Libertà e la Via Buoizzi. 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]
[REDACTED]
[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 ALESSANDRIA [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

PIGNORAMENTO

_ favore di

_ contro:

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESA 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 deliberate PROP. : 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]

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

2_Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

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

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.

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 pattuizioni 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 DESCRITTIVE

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** recapito: **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/adeguamento	---
Note	---

Riscaldamento:

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

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 lorda	70,00	1,00	70,00
BALCONI Piano 4	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
CANTINA Piano 1PS	superf. esterna lorda	5,00	0,20	1,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 127 / 2024

RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	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 (semplificata).

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 (semplificata): € 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

€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 36.700,00

Valore MEDIO (35.000,00 + 36.700,00) €/2

€ 35.850,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore MEDIO complessivo intero

€ 35.850,00

Valore MEDIO complessivo diritto e quota

€ 35.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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 <u>15%</u> , 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 APPROSSIMATO 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

