



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CONDOMINIO I CEDRI**

contro:



N° Gen. Rep. **266/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-03-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom Alberto Pelletta
Codice fiscale: PLLLRT61B04B954N
Studio in: VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131820122
Fax: 0131820122
Email: pelletta@studioavi.it
Pec: alberto.pelletta@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

n. a il proprietario per intero, foglio 39, particella 635, subalterno 23, indirizzo Via XXV Aprile n. 12, scala A, interno XI, piano S1, comune Tortona, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 11, superficie 10, rendita € 55,11

2. Stato di possesso

Bene: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Creditori Iscritti: CONDOMINIO I CEDRI

5. Comproprietari

Beni: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via XXV Aprile n. 12 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 8.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Tortona (AL)
Località/Frazione
Via XXV Aprile n. 12

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
Data di presentazione: 17-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XXV Aprile n. 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: n. a il proprietario per intero, foglio 39, particella 635, subalterno 23, indirizzo Via XXV Aprile n. 12, scala A, interno XI, piano S1, comune Tortona, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 11, superficie 10, rendita € 55,11

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 16.09.2014 Pratica AL0196448 in atti dal 16.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.02.2024 Pratica n. AL0027178 in atti dal 27.02.2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Confini: Autorimesse n. X e n. XII, ad opposti lati, area di manovra comune e muro perimetrale.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Decreto di Sequestro conservativo a favore di n. a
 il e n. a il contro
 . Sequestro eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria il 09.11.2021 fino alla concorrenza della somma di euro 30.000,00. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione per la quota di 1/1.; Iscritto/trascritto a Tortona in data 02/12/2021 ai nn. 3849/2991.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO I CEDRI contro Gegoli Giulio; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 03/10/2024 ai nn. 3261/2574.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Esercizio ordinario 2022/2023 = € 220,66 –
 Esercizio ordinario 2023/2024 = € 292,97.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Esercizio 2022/2023 = saldo precedente € 76,35 + esercizio ordinario € 220,66 = € 297,01
 Esercizio 2023/2024 = saldo precedente € 297,01 + esercizio ordinario € 292,97 = € 589,98

Millesimi di proprietà: 70,97/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**Titolare/Proprietario:**

S.p.A. proprietaria per intero dal
 28/12/1992 al 17/10/2011. In forza di mutamento di denominazione sociale - a rogito di Notaio
 Vincenzo Esposito, in data 28/12/1992, ai nn. 139484; registrato a Tortona, in data 18/01/1993, ai
 nn. 56 vol. 1.

Titolare/Proprietario:

n. a

il

proprietario per intero dal

17/10/2011 al 22/10/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 17/10/2011, ai nn. 96057/22794; trascritto a Tortona, in data 15/11/2011, ai nn. 3701/2592.

Titolare/Proprietario: n. a il proprietario per intero dal 22/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Paola Cola, in data 22/10/2014, ai nn. 5586/3288; trascritto a Tortona, in data 12/11/2014, ai nn. 2805/2116.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 138/61
Intestazione: Soc. Imm. "Sandra"
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/05/1971 al n. di prot. 10417
Rilascio in data 10/09/1971 al n. di prot. 138/61
Abitabilità/agibilità in data 09/11/1972 al n. di prot. 62

Numero pratica: 146/25
Intestazione: S.N.C. Immobiliare "Sandra"
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Modifica facciata del fabbricato di cui alla licenza di costruzione n. 138/61 del 10.09.1971
Oggetto: modifica facciata
Presentazione in data 21/01/1972 al n. di prot. 1625
Rilascio in data 07/02/1972 al n. di prot. 146/25

Numero pratica: 155/454
Intestazione: Impr. Bobbio-Castellano per Soc. Imm. "Sandra"
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Variante al progetto di cui alla Lic. n. 138/61 del 10.09.1971
Oggetto: variante
Presentazione in data 02/11/1972 al n. di prot. 22690
Rilascio in data 06/11/1972 al n. di prot. 155/454
Abitabilità/agibilità in data 09/11/1972 al n. di prot. 62

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree ad alta densità insediativa B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 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:	If = 0,90 mq/mq - It = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra (13,20 m)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A - autorimessa**

Locale ad uso autorimessa (box), segnato con il numero interno XI, posto al piano sotterraneo del fabbricato sito in Tortona (AL) Via XXV Aprile n. 12 denominato "Condominio Laura".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,51

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a. e tamponamenti in muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non riscontrata**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa al primo piano sottostrada	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Tortona, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:**A - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa al primo piano sottostrada	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.400,00
Valore corpo	€ 8.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € 100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.500,00

Allegati

- 1 - Visura catastale storica
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie
- 7 - Spese condominiali

Data generazione:

12-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta