



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTRUM ITALY S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **33/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2025 ore 10:00

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



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 Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni e

prop. per 1/2 in regime di separazione dei

beni, foglio 41, particella 292 graffata con 293, subalterno 4, indirizzo Via del Seminario, 2, piano S1-T-1, comune Tortona, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 231, superficie 249, rendita € 966,34

2. Stato di possesso

Bene: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Seminario n. 6 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 131.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®Beni in Tortona (AL)
Località/Frazione
Via Seminario n. 6ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
Data di presentazione: 27-02-2025ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Seminario n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

prop. per 1/2 in regime di separa-

zione dei beni e

prop. per 1/2 in regime di

separazione dei beni, foglio 41, particella 292 graffata con 293, subalterno 4, indirizzo Via del Seminario, 2, piano S1-T-1, comune Tortona, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 231, superficie 249, rendita € 966,34

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12.06.2003 Pratica n. 139596 in atti dal 12.06.2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10.07.2003 Pratica n. 163425 in atti dal 10.07.2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.11.2003 Pratica n. AL0296769 in atti dal 24.11.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: per il laboratorio al piano terra: la Via Seminario, androne comune, altra unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale e muri perimetrali verso proprietà di terzi a due lati; sopra, appartamento di proprietà degli aventi causa del Sig. Rossi Giuseppe con antistante lastrico solare di copertura di parte del sottostante laboratorio e confinante a sud col locale di sgombero al primo piano; per la cantina: la Via Seminario, disimpegno comune, altre cantine di proprietà di terzi e muri perimetrali a due lati.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze e scale interne

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Pag. 4
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Firmato Da: PELLETTA ALBERTO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f02ccff4c69d95e2e35560cd05bab99

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Stesura variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di :

contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Tortona in data 16/02/2017 ai nn. 412/52; Importo ipoteca: € 292.500,00; Importo capitale: € 195.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 20/02/2025 ai nn. 503/384.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 320,00.

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: 330,67

Millesimi di proprietà: 68/1000

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 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: prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni e l prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 03/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Remo Rissotti, in data 03/07/2003, ai nn. 93040/14812; registrato a Tortona, in data 22/07/2003, ai nn. 179/1T; trascritto a Tortona, in data 22/07/2003, ai nn. 2714/1920.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31033/2003
Intestazione: Società La Tecnica S.n.c.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria di un locale artigianale
Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 11/08/2003 al n. di prot. 31033

Numero pratica: 34171/2003
Intestazione: Società La Tecnica S.n.c.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo di un fabbricato artigianale
Oggetto: opere di restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 08/09/2003 al n. di prot. 34171

Numero pratica: 16802/2007
Intestazione: Società La Tecnica S.n.c.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Restauro e risanamento conservativo
Oggetto: opere di restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 04/06/2007 al n. di prot. 16802

Numero pratica: 32447/2008
Intestazione: Società La Tecnica S.n.c.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Installazione serramenti
Oggetto: installazione serramenti
Presentazione in data 04/11/2008 al n. di prot. 32447

Numero pratica: 19379/2009
Intestazione: Società La Tecnica S.n.c.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 19379

Numero pratica: 25430/2012

Intestazione: `

Tipo pratica: S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001

Per lavori: opere abusivamente realizzate

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 30/10/2012 al n. di prot. 25430

Numero pratica: 25432/2012

Intestazione: ,

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo per lavori di completamento

Oggetto: opere di completamento

Presentazione in data 30/10/2012 al n. di prot. 25432

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano presentate la fine lavori e la richiesta agibilità.

Regolarizzabili mediante: Presentazione fine lavori e richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione fine lavori e richiesta di agibilità

Stesura fine lavori e richiesta agibilità: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

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:	Zone A -Nuclei Antichi di interesse storico - A1 Nucleo antico di Tortona - Gruppo 2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto A

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tortona, Via Emilia, angolo Via Seminario, con ingresso comune dall'androne distinto col civico numero 4 di Via Seminario, e precisamente:

- locali già adibiti a laboratorio artigianale (tipografia) al piano terra, ed annessi cortiletto retrostante l'androne d'ingresso, locale di sgombero al primo piano con accesso da scala interna e tre vani cantina con corridoio e disimpegno al piano interrato sottostanti a parte del laboratorio.

Si precisa che nell'unità immobiliare sono mancanti gli impianti (esiste solo la loro predisposizione), i sanitari nei servizi igienici e le porte interne.

Il costo complessivo per ultimare i lavori e ottenere l'agibilità dei locali, ammonta a circa 40.000/45.000 euro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **344,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono da ultimare per quanto riguarda gli impianti, i sanitari e le porte interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **falde a padiglioni** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a chiocciola** materiale: **c.a prefabbricato** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **parte a volta in muratura e parte in piano con ferro e laterizi** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **vetrine** materiale: **metallo** protezione: **serranda** materiale protezione: **lamiera zincata** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **vetrina + porta di ingresso** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **granito** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **non funzionante**
Note: L'impianto non risulta completato

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non funzionante**
Note: L'impianto non risulta completato

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **non funzionante**
Note: L'impianto non risulta completato**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto non risulta completato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto non risulta completato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	L'impianto non risulta completato

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio al piano terra	sup lorda di pavimento	204,00	1,00	204,00
locale di sgombero al piano primo	sup lorda di pavimento	44,00	0,40	17,60
cantina al piano interrato	sup lorda di pavimento	96,00	0,20	19,20
		344,00		240,80

Pertinenze

A

1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Pag. 10

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

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. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.520,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
laboratorio al piano terra	204,00	€ 650,00	€ 132.600,00
locale di sgombero al piano primo	17,60	€ 650,00	€ 11.440,00
cantina al piano interrato	19,20	€ 650,00	€ 12.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 156.520,00

Valore Finale € 156.520,00

Valore corpo € 156.520,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 156.520,00

Valore complessivo diritto e quota € 156.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Cortile	240,80	€ 156.520,00	€ 156.520,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 23.478,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100,00

arrotondamento € 58,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 131.000,00

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:

17-09-2025

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta