Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **45/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

14/01/2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto - UNICO

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona (AL)
Telefono: 0131862238
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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) – 15057 (**Allegato n. 1**)

Lotto: UNICO

Corpo: ---
Categoria: Abitazione di tipo civile con fabbricato accessorio ed area libera (cortile/giardino).

[redacted] _ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

[redacted] _ proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Catasto Fabbricati

foglio 34, particella 117, subalterno 1, scheda catastale AL0338599 del 18/12/2009, indirizzo Strada Provinciale per Garbagna n. 3/b, scala ---, interno ---, piano S1-T-1, comune Tortona, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 169 mq ; 168 mq escluse aree scoperte, rendita € 263,91.

foglio 34, particella 117, subalterno 3, scheda catastale AL0210793 del 03/05/2007, indirizzo Strada Provinciale per Garbagna n. 3/b, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Tortona, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 18 mq, rendita € 107,11.

Catasto Terreni

foglio 34, particella 312, seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 114, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,94.

foglio 34, particella 312, seminativo, classe 2, superficie catastale 98, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,81.

(Allegati nn. 2-3-4)

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: ---
OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI

(Allegato n. 8)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

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

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

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Creditori Iscritti:

BPER BANCA S.P.A.

Via San Carlo 8/20 – Modena (MO);

CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DI ALESSANDRIA

Via dell'Industria n. 56 – Alessandria.

Creditori Intervenuti:

C.I.A.T. – Consorzio Imprese Artigiane Tortonesi – Soc. Coop.

Via Postumia n. 25/A – Tortona (AL).

MARGHERITA S.R.L.

Via Margherita n. 19/b – Camerano Casasco (AT);

5. Comproprietari

Beni: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: ---
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: ---
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Corpo: ---
Continuità delle trascrizioni: SI

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

8. PREZZO

Bene: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: **200.000,00 Euro**

==========

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

Beni in **Tortona (AL)**
Località: bivio di Garbagna

Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
Data di presentazione: 07-03-2024

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

Identificativo corpo: ---

Abitazione di tipo civile con fabbricato accessorio ed area libera (cortile/girdino), il tutto costituente un lotto unico sito in Tortona (AL) CAP: 15057 frazione: ---, Strada Provinciale Per Garbagna n. 3/B
Note: lotto unico della superficie catastale di 1172 metri quadrati, comprendente il fabbricato principale (categoria da assegnare: A/2) ed il fabbricato accessorio (categorie da assegnare: C/6 + C/2), con cortile, giardino, percorsi pedonali e carrai.

Quota e tipologia del diritto
[redacted] - Residenza: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - Stato Civile: coniugato con [redacted] - regime patrimoniale: comunione dei beni.

Quota e tipologia del diritto
[redacted] Residenza: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - Stato Civile: coniugata con [redacted] - regime patrimoniale: comunione dei bani.

Identificato al Catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted] _ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
[redacted] _ proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

FOGLIO 34, PARTICELLA 117, SUBALTERNO 1
scheda catastale AL0338599 del 18/12/2009, indirizzo Strada Provinciale per Garbagna n. 3/b, scala ---, interno ---, piano S1-T-1, comune Tortona, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 169 mq; 168 mq escluse aree scoperte, rendita € 263,91.
Derivante da: Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 94843 - COMPRAVENDITA
Millesimi di proprietà di parti comuni: ---
Confini del fabbricato: cortile a quattro lati

Identificato al Catasto Fabbricati:
Intestazione: come sopra

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

FOGLIO 34, PARTICELLA 117, SUBALTERNO 3

scheda catastale AL0210793 del 03/05/2007, indirizzo Strada Provinciale per Garbagna n. 3/b, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Tortona, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 18 mq, rendita € 107,11 Euro

Derivante da: Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 94843 - COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini del fabbricato: cortile a quattro lati

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: come sopra

FOGLIO 34, PARTICELLA 312

seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 114, reddito dominicale: € 1,24 €, reddito agrario: € 0,94.

Derivante da: Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 94843 - COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini della particella: la strada sterrata, le particelle 117, 312, 314.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: come sopra

FOGLIO 34, PARTICELLA 315

seminativo, classe 2, superficie catastale 98, reddito dominicale: € 0,94; reddito agrario: € 0,81

Derivante da: Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 94843 - COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini della particella: le particelle 117, 326, 311, 315.

Confini del LOTTO: la strada sterrata (particella 275), le particelle 229, 326, 311, 314.

Allegati nn. 2-3-4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

*

FABBRICATO D''ABITAZIONE (SUB. 1):

- mancanza in mappa ed in planimetria/scheda del portico (piano terra - lato sud);
- mancanza di una porzione del balcone (piano primo - lato nord);
- non coerente destinazione d'uso di un vano al piano primo (ex camera, ora bagno);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni;
- non coerente categoria del fabbricato (ora A/4; da classificare in A/2).

*

FABBRICATO ACCESSORIO (SUB. 3):

- non coerente destinazione d'uso (piano terra);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni;
- mancanza in mappa dei vani retrostanti (ripostiglio e disimpegno).

*

TERRENI (particelle 312-315):

- da trasferire al Catasto Fabbricati, poichè costituiscono una parte del cortile/giardino.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale (Catasto Terreni) e Dichiarazione di Variazione (Catasto Fabbricati).

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

Descrizione delle opere da sanare:

*

FABBRICATO D'ABITAZIONE (SUB. 1):
- mancanza in mappa ed in planimetria/scheda del portico (piano terra - lato sud);
- mancanza di una porzione del balcone (piano primo - lato nord);
- non coerente destinazione d'uso di un vano al piano primo (ex camera, ora bagno);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni;
- non coerente categoria del fabbricato (ora A/4; da classificare in A/2).

*

FABBRICATO ACCESSORIO (SUB. 3):
- non coerente destinazione d'uso (piano terra);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni;
- mancanza in mappa dei vani nel retro (ripostiglio e disimpegno);
- non coerente categoria del fabbricato (da suddividere in parte come deposito [C/2] ed in altra parte come rimessa [C/6]).

*

TERRENI (particelle 312-315):
- da trasferire al Catasto Fabbricati, poichè costituiscono una parte del cortile/giardino.

Tributi per il TIPO MAPPALE - variazione Catasto Terreni.	€ 109,00
Tributi per DOCFA - variazione Catasto Fabbricati per n. 3 unità immobiliari, con elaborato planimetrico.	€ 150,00
Onorario e spese d'ufficio per n. 2 pratiche di variazione: Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (oneri fiscali accessori inclusi).	€ 2.000,00
TOTALE	**€ 2.259,00**

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico della superficie catastale di 1172 metri quadrati, comprendente un fabbricato d'abitazione ed un fabbricato accessorio, con cortile, giardino, percorsi pedonali e carrai. E' collocato tra altri fabbricati, prevalentemente residenziali, in prossimità del così detto BIVIO DI GARBAGNA, pertanto nella zona agricola tra il Comune di Tortona ed il Comune di Viguzzolo (**Allegato n.** 1).

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato 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: agricole
Importanti centri limitrofi: ---
Attrazioni paesaggistiche: ---
Attrazioni storiche: ---
Principali collegamenti pubblici: fermata linea 40 - Fabbrica Curone/Tortona/Alessan 150 m circa

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI (Allegato n. 8)

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA:**
Ipoteca volontaria attiva
a favore di **BPER BANCA S.P.A.**
contro [redacted]
derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO di Tortona (AL) in data 16/09/2010 repertorio nn. 94844/22100; **iscritta a Tortona (AL) in data 24/09/2010 – Registro Particolare 567 – Registro Generale 3190**; importo ipoteca: € 250.000,00; importo capitale: € 125.000,00.

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA:**
Ipoteca giudiziale attiva
a favore di **CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DI ALESSANDRIA**
contro [redacted]
derivante da: decreto ingiuntivo - Tribunale di Alessandria in data 13/06/2017 repertorio nn. 432/2017; **iscritta a Tortona (AL) in data 27/12/2019 – Registro Particolare n. 449 – Registro Generale n. 3906**; per € 19.279,00 di cui per capitale € 14.179,00.

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA:**
Ipoteca giudiziale attiva
a favore di **CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DI ALESSANDRIA**
contro [redacted]
derivante da: decreto ingiuntivo - Tribunale di Alessandria in data 09/07/2019 repertorio n. 877/2019; **iscritta a Tortona (AL) in data 11/02/2020 – Registro Particolare 41 – Registro Generale 388**; per € 15.370,00 di cui per capitale € 10.270,00.

- **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:**
Pignoramento
a favore di **BPER BANCA S.P.A.** sede Modena (MO)
contro [redacted]
derivante da: atto esecutivo o cautelare; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 01/02/2024 repertorio n. 559; **trascritta a Tortona (AL) in data 20/02/2024 – Registro Particolare 492 – Registro Generale 607**.

Dati precedenti relativi agli immobili del lotto unico.

Allegati nn. 12-13

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: ---
Millesimi di proprietà: ---

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: non presente/disponibile.
Indice di prestazione energetica: ---
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---
Avvertenze ulteriori: ---

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

Titolare/Proprietario 1:
[redacted] _ proprietà per la quota di 1/1 **proprietario ante ventennio sino al 16/09/2010**.
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio RISSOTTI REMO di Tortona (AL), in data 22/12/1993 repertorio n. 53715; trascritto a Tortona (AL) in data 30/12/1993 ai nn. 3424/2530.

Titolari/Proprietari:
[redacted]
dal 16/09/2010 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO, in data 16/09/2010 repertorio n. 94843/22099; trascritto a Tortona (AL) in data 24/09/2010 ai nn. 3189/2171.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Reg. 841/2011
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: MODIFICHE PER LA COPERTURA ESISTENTE E PER L'AMPLIAMENTO DI UN BALCONE
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 16/09/2011 al n. di prot. 24356
NOTE: **Allegato n. 9/a**

Numero pratica: 56/2014
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE PORTICATO
Oggetto: AMPLIAMENTO
Presentazione in data 11/09/2014 al n. di prot. 18851
Rilascio in data 13/10/2014 al n. di prot.
NOTE: **Allegato n. 9/b.**
Si segnala che dal fascicolo della pratica edilizia è stata estratta la comunicazione inviata dal Comune al tecnico/progettista in data 22/10/2014 per ricordare che doveva essere depositata la denuncia strutturale, utilizzando la modulistica predisposta dalla Regione Piemonte. Tale denuncia non è stata reperita, quindi non è stata fornita allo scrivente.

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

FABBRICATO D'ABITAZIONE (SUB. 1):
- porzione di balcone non dichiarata (piano primo - lato nord);
- non coerente destinazione d'uso di un vano (piano primo; da camera a bagno);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni, anche con interventi strutturali;
- mancanza della denuncia strutturale per il portico realizzato nell'anno 2014.

FABBRICATO ACCESSORIO (SUB. 3):
- non coerente destinazione d'uso (piano terra);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni e delle aperture.

Regolarizzabili mediante:
Segnalazione Certificata di Inizio Attività - art. 37 del D.P.R. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare:

FABBRICATO D'ABITAZIONE (SUB. 1):
- porzione di balcone non dichiarata (piano primo - lato nord);
- non coerente destinazione d'uso di un vano (piano primo; da camera a bagno);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni, anche con interventi strutturali;
- mancanza della denuncia strutturale per il portico realizzato nell'anno 2014.

FABBRICATO ACCESSORIO (SUB. 3):
- non coerente destinazione d'uso (piano terra);
- non coerente rappresentazione degli spazi interni e delle aperture.

Diritti di segreteria – S.C.I.A.	€ 100,00
Sanzione pecuniaria per Sub. 1	€ 1.032,00
Sanzione pecuniaria per Sub. 3	€ 1.032,00
Onorario e spese d'ufficio per RELAZIONE DI IDONEITA' STATICA (oneri fiscali accessori inclusi).	€ 2.000,00
Onorario per S.C.I.A. - PROGETTO ARCHITETTONICO (oneri fiscali accessori inclusi).	€ 3.000,00
TOTALE	**€ 7.164,00**

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

Allegati nn. 9-10-11

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022 e le relative Norme di Attuazione.
Zona omogenea:	area agricola Ac (**Allegato n. 5**)

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

Norme tecniche di attuazione:	Articoli 1-2
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:	---
Altro:	Vedi Art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n. 5**)
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 e fabbricato accessorio con area libera

LOTTO UNICO della superficie catastale di 1172 metri quadrati, comprendente un fabbricato d'abitazione ed un fabbricato accessorio, con cortile, giardino, percorsi pedonali e carrai.
E' collocato tra altri fabbricati, prevalentemente residenziali, in prossimità del così detto BIVIO DI GARBAGNA, pertanto nella zona agricola tra il Comune di Tortona ed il Comune di Viguzzolo.

Il FABBRICATO D'ABITAZIONE ha una porzione interrata e due piani fuori terra; è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia eseguita nell'anno 2011 e di un ampliamento eseguito nell'anno 2014 (costruzione del portico).
Al suo interno è suddiviso nel modo seguente:
nell'interrato un vano cantina; nel piano terra un disimpegno d'ingresso, la cucina, il salotto, il bagno, il vano per la caldaia; nel piano primo un disimpegno, due camere da letto, un bagno.

Il FABBRICATO ACCESSORIO ha due piani fuori terra ed è suddiviso nel modo seguente:
nel piano terra una rimessa con ripostiglio, un disimpegno ed un secondo ripostiglio; nel piano primo un deposito (ex fienile).

L'AREA LIBERA (cortile, giardino e percorsi), avente una superficie di circa 1000 metri quadrati, comprende le Particelle 312-315 attualmente censite al Catasto Terreni; le stesse, in considerazione della collocazione e destinazione d'uso (comprese nel lotto), saranno da trasferire al Catasto Fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] - residenza: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - Stato Civile: coniugato con [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.
Eventuali comproprietari: nessuno.

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

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted] - residenza: Strada Provinciale per Garbagna n. 3/B - Tortona (AL) - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei bani
Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 278,00.
E' posto al piano: 1PS - T- 1°
L'edificio è stato costruito nel: non accertabile
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011-2014
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 3/b della Strada Provinciale per Garbagna; ha un'altezza utile interna di circa m (**Allegati 10.a - 11.a**)
L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 1 (uno).

Stato di manutenzione generale: BUONO

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno smaltato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **coppi in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **isolamento a cappotto - spessore cm 10 circa** rivestimento: **rasatura colorata** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **mattonelle ceramica e monocottura** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: piano primo
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindata** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

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

Impianti:

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

Fognatura — tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**
N.B. L'Ufficio Ambiente del Comune di Tortona ha riferito di non avere informazioni relativamente allo scarico; la Sig.ra [redacted] ha invece precisato che l'abitazione è allacciata alla fognatura pubblica.

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevabile**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas-metano
Stato impianto	ordinario
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	---

Allegati nn. 6-7

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
è stata determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali, effettuando in occasione del sopralluogo alcune misure a campione, tanto nel fabbricato d'abitazione quanto nel fabbricato accessorio (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi).
L'incidenza del sedime di pertinenza (circa 1000 mq) è considerata dallo scrivente nel valore attribuibile ai fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie rea-le/potenziale **mq**	Coefficiente	Superficie equivalente **mq**
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
ABITAZIONE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
PORTICO	superf. esterna lorda	19,00	0,60	11,40
FABBRICATO ACCESSORIO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	52,00	0,50	26,00
FABBRICATO ACCESSORIO PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	32,00	0,20	6,40
---	---	**278,00**	---	**201,30**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: residenziale

Sottocategoria: ---

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetica a vista dell'intero lotto; 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 Tortona;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Fonte 1: operatori locali.
Fonte 2: O.M.I. Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
per ville e villini in stato di conservazione normale:
da Fonte 1: da 900 € a 1100 €;
da Fonte 2: da 800 € a 1200 €.

Altre fonti di informazione: nessuna.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto UNICO
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 250.000,00.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.560,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente MQ*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00
ABITAZIONE PIANO TERRA	75,00	€ 1.200,00	€ 90.000,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	75,00	€ 1.200,00	€ 90.000,00
PORTICO	11,40	€ 1.200,00	€ 13.680,00
ACCESSORIO PIANO TERRA	26,00	€ 1.200,00	€ 31.200,00
ACCESSORIO PIANO PRIMO	6,40	€ 1.200,00	€ 7.680,00
			€ 241.560,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 250.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 241.560,00
Valore MEDIO	**€ 245.780,00**
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore COMPLESSIVO INTERO	€ 245.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 245.780,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
---	Lotto UNICO	mq 201,30	€ 245.780,00	€ 245.780,00

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%) € 36.867,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.423,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ~~€ 199.490,00~~

Prezzo approssimato per eccesso

€ 200.000,00

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dell'immobile così come è stato possibile osservarlo in occasione del sopralluogo eseguito alla presenza del Custode Giudiziario e del [redacted]; 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:

1) Estratto della mappa del territorio.
2) Estratto della mappa catastale.
3) Visura catastale del 05-12-2024.
4) Planimetrie catastali attualmente presenti in banca dati.
5) Estratto del Piano Regolatore e norme tecniche di attuazione della zona.
6) Fotografie esterne.
7) Fotografie interne.
8) Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tortona.
9) N. 2 pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona.
10) N. 2 tavole grafiche per il fabbricato d'abitazione con: stato di fatto; comparazione tra stato di fatto e progetti edilizi.
11) N. 2 tavole grafiche per il fabbricato accessorio con: stato di fatto; comparazione tra stato di fatto e progetti edilizi.
12) Ispezione ipotecaria aggiornata per il [redacted]
13) Ispezione ipotecaria aggiornata per la [redacted]

Tortona, lì 11-12-2024

geom. Arpe Paolo

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