



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Giardini**

contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **5/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-07-2025 ore 09:45

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ernesto Traversa
Codice fiscale: TRVRST71T07L304J
Studio in: Corso Romita 8 - Al Tortona
Email: ernesto.traversa@gmail.com
Pec: ernesto.traversa@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis

foglio 59, particella 460, subalterno 6, scheda catastale Si, indirizzo Stra Comunale Fornaci n.

5, piano S1-3, comune Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie mq.

125, rendita € 522,91

foglio 59, particella 460, subalterno 33, scheda catastale Si, indirizzo Stra Comunale Fornaci n.

7, interno 21, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie

mq. 20, rendita € 73,34

2. Stato di possesso

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Creditori Iscritti: Moro Claudio MORO GROUP SRL, Condominio Giardini

5. Comproprietari

Beni: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Comunale Fornaci, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 61.662,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Strada Comunale Fornaci, 5



Lotto: 001

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

Data di presentazione: 17-01-2025

Il 11/03/2025, l'Avv. Muliere, in ottemperanza al decreto del G.E. del 22.02.2025, ha depositato nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del Sig. *Omissis*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada Comunale Fornaci, 5

Note: Appartamento al piano terzo-mansarda (4° fuori terra) di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Giardini".

Sono compresi nel lotto anche una cantina e un posto auto al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* – Residenza: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*.

foglio 59, particella 460, subalterno 6, scheda catastale Si, indirizzo Strada Comunale Fornaci n. 5, piano S1-3, comune Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie mq. 125, rendita € 522,91

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 11.09.2012 per inserimento piano. Variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario. Istrumento (atto pubblico) del 28.06.1982. Impianto meccanografico del 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 41,76

Confini: Appartamento: distacco verso Via Barabino e Strada Comunale Fornaci, appartamenti B/6 e A/7. Cantina interno n. 45: muro perimetrale, corridoio comune e cantine n° 44 e 46.

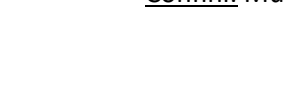
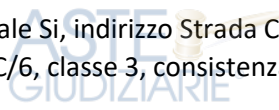
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*.

foglio 59, particella 460, subalterno 33, scheda catastale Si, indirizzo Strada Comunale Fornaci n. 7, interno 21, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie mq. 20, rendita € 73,34

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario. Voltura del 28.06.1982. Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Muro perimetrale, disimpegno comune e aree di parcheggio n° 20 e 22.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni appartamento.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni.

Diritti catastali e spese professionali: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito nel quartiere "Città Giardino" di Tortona alle pendici della zona collinare denominata "Castello". Tale zona è composta principalmente da edifici costruiti nel dopoguerra con buona presenza di zone verdi perlopiù private. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Castello.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di Moro Claudio MORO GROUP SRL contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 24/06/2015 ai nn. 4085 iscritto/trascritto a Tortona in data 22/07/2015 ai nn. 1983/1571.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di Condominio Giardini contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di UNEP Alessandria in data 07/12/2024 ai nn. 6656 iscritto/trascritto a Tortona in data 14/01/2025 ai nn. 89/64.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3807,00.

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: In base all'estratto conto della gestione ordinaria 2025 e agli estratti conto delle opere straordinarie al 31.12.2024 forniti dall'amministratore di condominio, la somma complessiva dovuta dall'esecutata ammonta a € 19.326,36 (vedi allegato).

Si precisa che l'eventuale acquirente sarà responsabile delle spese condominiali ordinarie relative

all'anno in corso e a quello precedente. Le spese straordinarie deliberate prima del decreto di trasferimento, non sono a carico dell'acquirente, ma del debitore espropriato.

Millesimi di proprietà: 58,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: *Omissis*, quota di 1/2. *Omissis*, quota di 1/2. dal 28/06/1982 al 25/06/1993.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona, in data 28/06/1982, ai nn. 39702/9040; registrato a Tortona, in data 07/07/1982, ai nn. 2082/1651.

Note: Vendeva la Sig.ra *Omissis*

Titolare/Proprietario: *Omissis*, quota di 1/2. *Omissis*, quota di 1/2. dal 25/06/1993 al 31/08/2005.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 25/06/1993, ai nn. 87/702; trascritto a Tortona, ai nn. 254/193.

Note: Denuncia di successione in morte del Sig. *Omissis* in cui la sua quota di 1/2 sul bene in oggetto si devolveva in forza di legge al figlio *Omissis*. Rinunciante il coniuge *Omissis*.

Titolare/Proprietario: *Omissis* dal 31/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 31/08/2005, ai nn. 268161/27394; trascritto a Tortona, in data 16/09/2005, ai nn. 3446/2235.

Note: La riunione di usufrutto con la nuda proprietà (10/100 usufrutto alla sig.ra *Omissis*), si verificava in data 25.03.2022 a seguito del decesso della sig.ra *Omissis*.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 102/33 del 09.03.1966

Intestazione: Cooperativa Edilizia Giardini

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1966 al n. di prot. 4139

Rilascio in data 09/03/1966 al n. di prot. 102/33

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1969 al n. di prot. 59

NOTE: L'appartamento oggetto d'esecuzione non è compreso tra gli immobili agibili in quanto al tempo erano locali sottotetto (poi trasformati in abitazione successivamente).

Numero pratica: 103 del 22.10.1974

Intestazione: Geom. Pietro Cella

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Trasformazione del sottotetto del Condominio Giardini in abitazione

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 27/09/1974 al n. di prot. 18956

Rilascio in data 22/10/1974 al n. di prot. 182

Abitabilità/agibilità in data 24/01/1977 al n. di prot. 48

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale risulta diverso l'ingresso sulla camera a letto. E' stata rimossa una tramezza che formava il locale ingresso per ampliare la camera da letto. Non sono presenti gli arredi fissi per soddisfare le altezze minime interne di legge.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni. Rispetto altezze minime interne.

Pratica edilizia: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: rispetto alle tavole allegate alla pratica edilizia, non sono presenti alcuni arredi fissi utili per la misura dell'altezza minima. In caso di vendita e sanatoria devono essere ripristinate e rispettate le altezze minime in tutto l'alloggio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022
Zona omogenea:	B1 - Area ad alta densità abitativa
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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]** di cui al punto **Appartamento e posto auto**

Appartamento al piano terzo mansardato (4° fuori terra), composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio, due ripostigli, due balconi, cantina al piano interrato e posto auto coperto al piano seminterrato.

La superficie calpestabile dell'alloggio è di mq. 123, quella dei balconi mq. 16.

L'accesso avviene tramite scala condominiale senza ascensore. E' presente un secondo accesso nella camera da letto attualmente non utilizzato.

I serramenti sono in legno, alcuni con vetrocamera, altri con vetro singolo e risalgono all'epoca della costruzione del condominio.

La porta d'accesso è blindata, quelle interne sono in legno con specchiatura in vetro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti delle camere sono in legno a quadrotti di rovere, mentre quelli di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica come i rivestimenti.

Il riscaldamento è centralizzato, i termosifoni sono in ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia autonoma a gas metano. Non è presente l'impianto di condizionamento. L'impianto elettrico è sottotraccia. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato sufficiente ma modesto come il livello di finitura; necessiterebbe di opere di manutenzione.

Si evidenziano modesti segni di passate infiltrazioni su murature e infissi esterni, una piccola porzione del pavimento rimossa per una riparazione e non ripristinato.

La cantina si presenta ampia, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate ma non tinteggiate, è presente una bocca di lupo che fornisce luce e ricambio d'aria.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato condominiale è sufficiente, come il livello di finitura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: Tortona, Strada Comunale Fornaci n. 5 - Stato Civile: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: 3° (4° FT)

L'edificio è stato costruito nel: 1966/67

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A/7 e B/6; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominiale è stato realizzato nel 1966/67 con materiali e caratteri tipici dell'epoca ed economici. Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è appena sufficiente, come il livello di finitura. Il manto di copertura è in lastre di amianto.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno - vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro singolo** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni

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

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Camere e soggiorno

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Bagno e cucina

Rivestimento

ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Vano scala condominiale

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	kw 220,800
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015 (libretto impianto)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri alloggi e/o parti comuni. Il valore della cantina viene considerato compreso in quello dell'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Ripostigli	sup lorda di pavimento	29,00	0,50	14,50
Balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,30	4,80
		153,00		127,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2024

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

Pertinenze**1. Posto auto**

Identificato al n. 21

Posto al piano Seminterrato

Composto da posto auto pavimentato coperto

Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Destinazione urbanistica: Posto auto

Valore a corpo: € 10000

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

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 550,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento e posto auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.015,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	108,00	€ 550,00	€ 59.400,00
Ripostigli	14,50	€ 550,00	€ 7.975,00
Balconi	4,80	€ 550,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.015,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 70.015,00
Valore corpo			€ 70.015,00
Valore Pertinenze			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 80.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.015,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e posto auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	127,30	€ 80.015,00	€ 80.015,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 16.003,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non risulta agli atti un vincolo di pertinenzialità del posto auto con l'appartamento, però si ritiene che per appetibilità commerciale, i due immobili non debbano essere venduti separatamente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 61.662,00

Allegati

- Allegato 1: rilievo e documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU
- Allegato 4: ricevute spese anticipate
- Allegato 5: estratto conto spese Condominio Giardini

Data generazione:
08-06-2025

L'Esperto alla stima
Ernesto Traversa