



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **95/2011 (riunito n. 215/2022)**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2026 ore 12:30



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

LA PRESENTE AGGIORNA LA PRECEDENTE DEL 20/02/2023, RELATIVAMENTE
AI SOLI LOTTI 3, 4, 6 e 7, COME STABILITO DAL G.E. IN DATA 12/05/2026



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 003, 004, 006, 007



Esperto alla stima: Geom Alberto Pelletta
Codice fiscale: PLLLRT61B04B954N
Studio in: VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131820122
Fax: 3356694919
Email: pelletta@studioavi.it
Pec: alberto.pelletta@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

....., foglio 42, particella 652, subalterno 17, indirizzo Via Franceschino da Baxilio n. 13, piano S1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie 68, rendita € 392,51

Bene: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

....., foglio 41, particella 2230, subalterno 3, indirizzo Via Emilia n. 67A, piano T, comune Tortona, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 25, superficie 49, rendita € 896,05

foglio 41, particella 2230, subalterno 6, indirizzo Via Emilia n. 65B, piano T, comune Tortona, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 27, rendita € 112,95

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

....., foglio 39, particella 22, subalterno 4, indirizzo Via Brigata Tortona n 16, scala A, interno 4, piano 1-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie 65, rendita € 441,57

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

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

....., foglio 39, particella 22, subalterno 15, indirizzo Via Brigata Tortona n. 14-16, interno 3, piano S1, comune Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie 13, rendita € 55,73

2. Stato di possesso

Bene: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

Occupato dai Sigg., con contratto di

locazione stipulato in data per l'importo di euro con cadenza mensile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza, rinnovabile per altri quattro anni, salvo disdetta anticipata.

Il presente contratto di locazione non risulta registrato.

Il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Creditori Iscritti:

Bene: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Creditori Iscritti:

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Creditori Iscritti:

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Comproprietari:

Comproprietari:

Beni: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Misure Penali: NO

Beni: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Misure Penali: NO

Beni: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Misure Penali: NO

Beni: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Corpo: H - alloggio

Continuità delle trascrizioni:

SI in capo a

NO in capo a

Bene: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Corpo: I - negozio

Continuità delle trascrizioni:

SI in capo a

NO in capo a

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Corpo: N - alloggio

Continuità delle trascrizioni:

SI in capo a

NO in capo a

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Corpo: O - autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Franceschino da Baxilio - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 42.000,00

Bene: Via Emilia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 82.000,00

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 006

Valore complessivo intero: 42.000,00

Valore quota di diritto pari a 72/108: 28.000,00

Bene: Via Brigata Tortona - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 007

Valore complessivo intero: 5.100,00





Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Franceschino da Baxilio



Lotto: 003

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

Data di presentazione: 07-10-2021



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: H - alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Franceschino da Baxilio



Quota e tipologia del diritto

..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



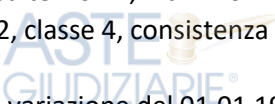
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 42, particella 652, subalterno 17, indirizzo Via Franceschino da Baxilio n. 13, piano S1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie 68, rendita € 392,51

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; variazione del 06.07.1993 in atti dal 10.04.1999 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA MANCANTE - PROG. FIN.98-CLASSAMENTO; strumento (atto pubblico) del 14.09.1994 in atti dal 09.02.2000; variazione del 31.03.2014 prot. n. AL0063201 in atti dal 31.03.2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE; variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 11.11.2022 Pratica n. AL0080739 in atti dal 11.11.2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Confini: per l'appartamento: altra unità immobiliare, vuoto su spazio condominiale e vano scala; per la cantina: corridoio comune cantine, altre cantine nei restanti lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e commerciali

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 12.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Concessione mutuo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 140.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00;
Importo capitale: € 76.091,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

Dati precedenti relativi ai corpi: H - alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 838,09

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: 3.196,56.

Millesimi di proprietà: 35

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:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 82/143

Intestazione: Ing. Carca Alfonso

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/05/1963 al n. di prot. 10930

Rilascio in data 21/06/1963 al n. di prot. 82/143

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1966 al n. di prot. 8

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

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:	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: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **H - alloggio**

Appartamento facente parte del complesso edilizio avente accesso dal civico quattro di Via E. Fermi (già Via Franceschino da Baxilio) denominato "Condominio Serenella 2" e distinto con il numero interno tre avente accesso dalla scala C, posto al secondo piano (3° f.t.) composto di tre vani ed accessori con annessa cantina al piano sotterraneo.

1. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: 2 (3 f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
condizioni: **sufficienti**

Solai

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

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura in laterizio** rivestimento: **parte intonaco e parte
klinker** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **marmette di cemento e piastrelle di ceramica nel bagno**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
sufficienti

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
sufficienti

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete
comunale** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale centralizzato
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
appartamento al 2 piano (3 f.t.)	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		78,00		66,56

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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Tortona (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

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

8.3 Valutazione corpi:**H - alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.592,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al 2 piano (3 f.t.)	62,00	€ 700,00	€ 43.400,00
balconi	2,31	€ 700,00	€ 1.617,00
cantina	2,25	€ 700,00	€ 1.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.592,00
Valore Finale			€ 46.592,00
Valore corpo			€ 46.592,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.592,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.592,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H - alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	66,56	€ 46.592,00	€ 46.592,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da dispos. Del G.E. (min. 15%) € 4.659,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

arrotondamento

€ 67,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 42.000,00

Beni in **Tortona (AL)**

Località/Frazione

Via Emilia

Lotto: 004

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

Data di presentazione: 07-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: I - negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in Via Emilia****Quota e tipologia del diritto**

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 41, particella 2230, subalterno 3, indirizzo Via Emilia n. 67A, piano T, comune Tortona, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 25, superficie 49, rendita € 896,05

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; variazione del 11.12.2007 prot. n. AL0444741 in atti dal 11.12.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO; variazione del 11.12.2007 prot. n. AL0444768 in atti dal 11.12.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO; variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Riferita all'intero immobile (Sub. 3 e Sub. 6): Via Emilia, proprietà e/o aventi causa, cortile condominiale, androne condominiale.

Note: Il presente immobile risulta nella realtà unito all'unità immobiliare censita al Foglio 41 Mappale 2230 Subalterno 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 41, particella 2230, subalterno 6, indirizzo Via Emilia n. 65B, piano T, comune Tortona, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 27, rendita € 112,95

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; variazione del 11.12.2007 prot. n. AL0444741 in atti dal 11.12.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO; variazione del 11.12.2007 prot. n. AL0444768 in atti dal 11.12.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

Confini: Riferita all'intero immobile (Sub. 3 e Sub. 6): Via Emilia, proprietà e/o aventi causa, cortile condominiale, androne condominiale.

Note: Il presente immobile risulta nella realtà unito all'unità immobiliare censita al Foglio 41 Mappale 2230 Subalterno 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pur essendo un'unica unità risulta catastalmente composto da due unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Fusione delle due unità immobiliari

Variazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Concessione mutuo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 266.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

Dati precedenti relativi ai corpi: I - negozio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 391,49.

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: 1.369,18.

Millesimi di proprietà: 59,39

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:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Note: Risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'unità immobiliare è posta in un fabbricato edificato antecedentemente al 01.09.1967 e successivamente a tale data non risultano rilasciati titoli abilitativi.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

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 3
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 particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto I - negozio

Negozio posto al piano terra del Condominio "Collirio", con accesso direttamente dalla Via Emilia. L'unità immobiliare è composta da un vano principale, due ripostigli e tre piccoli locali accessori, oltre ai disimpegni, l'unità immobiliare è priva di servizio igienico.

Si precisa che l'immobile pur essendo un'unica unità risulta catastalmente composto da due unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 3,00 - ml 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

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

Solai

tipologia: **ferro e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **Vetrine verso la Via Emilia e finestre a due battenti verso il cortile** materiale: **vetrine in alluminio e vetri e finestre in legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **coppi** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **parte in gres ceramico e parte in marmo** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni: **scarse**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **scarse**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **stufa** condizioni: **scarse**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a gas
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
negozio	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Tortona (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

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

8.3 Valutazione corpi:**I - negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	59,00	€ 1.650,00	€ 97.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.350,00
Valore Finale			€ 97.350,00
Valore corpo			€ 97.350,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I - negozio	Negozi, botteghe [C1]	59,00	€ 97.350,00	97.350,00

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%)

€ 14.602,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

arrotondamento

€ -447,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 82.000,00

Beni in **Tortona (AL)**

Località/Frazione

Via Brigata Tortona

Lotto: 006

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

Data di presentazione: 07-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: N - alloggio.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Brigata Tortona****Quota e tipologia del diritto**

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

.....

Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

.....

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:, foglio 39, particella 22, subalterno 4, indirizzo Via Brigata Tortona n 16, scala A, interno 4, piano 1-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie 65, rendita € 441,57Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; variazione del 27.03.2014 prot. n. AL0061497 in atti dal 27.03.2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE; variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficieConfini: per l'appartamento: vano scala, giardinetto e cortili comuni, altre unità immobiliari; per la cantina: spazio di manovra comune ed altre unità immobiliari.Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La ditta catastale non è aggiornata
Regolarizzabili mediante: Presentazione di Vulture catastali

Stesura Vulture Catastali: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12; Note: La presente ipoteca è iscritta sull'immobile per la quota di 36/108.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento
iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; La presente pignoramento grava
sull'immobile per la quota di 1/1.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto
ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00;
Importo capitale: € 76.091,12; Note: La presente ipoteca è iscritta sull'immobile per la quota di
36/108.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento
iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; La presente pignoramento grava
sull'immobile per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: N - alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 815,00.

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:
58.373,13.

Millesimi di proprietà: 54,69

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 242,16 kWh/m2 anno

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:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Note: Si precisa che nella suddetta Denuncia di Successione non risulta riportato il bene in oggetto censito al Foglio 39 Mappale 22 Sub. 4.

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Note: Si precisa che: - risulta presentata una Denuncia di Successione in rettifica registra presso l'Ufficio di Roma 6 - Eur Torrino in data; - sia la prima Denuncia di Successione che quella in rettifica non risultano trascritte presso la Conservatoria di Tortona.

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Note: Si precisa che nella presente Denuncia di Successione non risulta riportato il bene in oggetto censito al Foglio 39 Mappale 22 Sub. 4, mentre risulta inserito nei beni elencati nell'accettazione espressa di eredità trascritta a Tortona (AL) in data; risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/49

Intestazione: Società Immobiliare SANDRA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa a 3 piani f.t in sostituzione de quella a 5 piani di cui alla licenza n. 139/6 del 07.02.1972

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/1972 al n. di prot. 13861

Rilascio in data 01/09/1972 al n. di prot. 149/49

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1973 al n. di prot. 44

Numero pratica: 168/459

Intestazione: Società Immobiliare SANDRA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante al progetto di cui alla Lic. edilizia n. 149/49 del 01.09.1972

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/1973 al n. di prot. 22231

Rilascio in data 30/10/1973 al n. di prot. 168/459

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1973 al n. di prot. 44

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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:	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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **N - alloggio**

Appartamento al primo piano (2° f.t.) del Condominio Smeraldo scala A interno quattro composto di due vani e servizi con annessi due balconi nonché cantina al piano interrato distinta con il numero 4/A.

1. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

.....

2. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

.....

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 1 (2° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Solai

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

Strutture verticali

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

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole marsigliesi** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **laterizio** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

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

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non riscontrata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa con contabilizzatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non riscontrata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale centralizzato

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
appartamento al rimo piano (2° f.t.)	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		83,00		71,50

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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Tortona (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

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

8.3 Valutazione corpi:**N - alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al rimo piano (2° f.t.)	67,00	€ 750,00	€ 50.250,00
balconi	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
cantina	1,50	€ 750,00	€ 1.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.625,00
Valore Finale			€ 53.625,00
Valore corpo			€ 53.625,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
N - alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	71,50	€ 53.625,00	€ 35.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.362,50
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 5.362,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
arrotondamento	€ -400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.000,00
---	-------------

Valore quota di diritto pari a 72/108**€ 28.000,00**

Beni in **Tortona (AL)**

Località/Frazione

Via Brigata Tortona

Lotto: 007

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

Data di presentazione: 07-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: O - autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Brigata Tortona****Quota e tipologia del diritto**

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987; variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; variazione del 15.09.2014 prot. n. AL0195720 in atti dal 15.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI; variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 30.11.2022 Pratica n. AL0091435 in atti dal 30.11.2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Confini: corridoio e giardinetto comuni, aventi cauaConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano piccole difformità delle tramezze interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura Variazione Catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai Sigg., con contratto di

locazione stipulato in data per l'importo di euro con cadenza mensile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza, rinnovabile per altri quattro anni, salvo disdetta anticipata.

Il presente contratto di locazione non risulta registrato.

Il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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

Pignoramento a favore di; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 25.052,20.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Concessione mutuo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 313.800,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 76.091,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data

Dati precedenti relativi ai corpi: O - autorimessa

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 75,00.

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: 546,96.

Millesimi di proprietà: 6,73

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:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Note: Risulta presentata una Denuncia di Successione integrativa trascritta a Tortona (AL) in data

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/49

Intestazione: Società Immobiliare SANDRA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa a 3 piani f.t in sostituzione de quella a 5 piani di cui alla licenza n. 139/6 del 07.02.1972

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/1972 al n. di prot. 13861

Rilascio in data 01/09/1972 al n. di prot. 149/49

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1973 al n. di prot. 44

Numero pratica: 168/459

Intestazione: Società Immobiliare SANDRA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante al progetto di cui alla Lic. edilizia n. 149/49 del 01.09.1972

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/1973 al n. di prot. 22231

Rilascio in data 30/10/1973 al n. di prot. 168/459

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1973 al n. di prot. 44

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Autorimessa posta al piano interrato del Condominio Smeraldo, con accesso dallo spazio di manovra coperto condominiale.

Si evidenzia che il locale ad uso autorimessa è gravato da un diritto di passaggio inevitabile a favore della cantina pertinenziale all'alloggio censito al Foglio 39 Mappale 22 Subalterno 7.

1. Quota e tipologia del diritto

.....

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,5

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** materiale: **ferro** 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	1973
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	0,60	9,00
		15,00		9,00

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 (AL);

Uffici del registro di Tortona (AL);

Ufficio tecnico di Tortona (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

8.3 Valutazione corpi:

O - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	9,00	€ 750,00	€ 6.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 6.750,00

Valore Finale € 6.750,00

Valore corpo € 6.750,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 6.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 6.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
O - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,00	€ 6.750,00	€ 6.750,00

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%) € 1.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

arrotondamento € 50,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.100,00**

Allegati

- all. 1 - Visure catastali storiche
- all. 2 - Mappe catastali
- all. 3 - Planimetrie catastali
- all. 4 - Rilievo stato di fatto
- all. 5 - Documentazione fotografica
- all. 6 - Visure ipotecarie
- all. 7 - Spese condominiali
- all. 8 - Contratto di locazione del Lotto 7

Data generazione:

18-06-2026

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta