gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F965O
p.iva 02093490064

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **104/2025**
data udienza ex art. 569 c.p. C.: 16-12-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Capannone e fabbricati accessori
Lotto 002 - Sedimi di pertinenza di altro fabbricato
Lotto 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi
Lotto004 - Negozio Via Bellisomi
Lotto 005 - Magazzino Via Marconi
Lotto 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi
Lotto 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi
Lotto 008 - Alloggio 1 Via Marconi
Lotto 009 - Alloggio 2 Via Marconi
Lotto 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Esperto alla stima:	Ing. Gian Maria Castellani
Codice fiscale:	CSTGMR77R25F965O
Studio in:	Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure
Email:	gmcastellani@gmail.com
Pec:	gianmaria.castellani@ingpec.eu

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

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



Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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



Bene: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15
Categoria: Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 15, indirizzo PIAZZA GARIBALDI n. 8, piano T, comune SALE, categoria D/5, rendita € 4.234,95

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARU

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

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 17, indirizzo VIA BELLISOMI n. 3, piano T, comune SALE, categoria C/1, classe 6, consistenza 25 mq, superficie 29 mq, rendita € 342,15

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 19, indirizzo VIA MARCONI n. 6, piano T, comune SALE, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie 66 mq, rendita € 97,61

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 20, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano T, comune SALE, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,52

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 21, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano T, comune SALE, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 60,74

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 22, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano 1, comune SALE, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie 87 mq, rendita € 202,45

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 23, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano 1, comune SALE, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 227,76

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 19, particella 449, subalterno 6, indirizzo

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

VIA DANTE n. 25, piano T, comune SALE, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 82 mq, rendita € 51,65

Corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772
Categoria: Bene futuro [F]
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 19, particella 772, indirizzo VIA MADONNINA, comune SALE, categoria F/1, consistenza 1500 mq

Corpo: Terreno Fg. 19, map. 298
Categoria: residenziale
OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, sezione censuaria SALE foglio 19, particella 298, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 1, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale: € 8,26, reddito agrario: € 6,11,

2. Stato di possesso

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

OMISSIS

Bene: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15
Libero

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/06/2020 per l'importo di euro 2.520,00 con cadenza annuale.
Registrato a PRESSO L'UFFICIO DI DPAL UT ALESSANDRIA il OMISSIS, scadenza 30/06/2026
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19
Occupato dal OMISSIS senza alcun titolo

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20
Libero

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21
Libero

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2024 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.
Registrato a Alessandria il OMISSIS, scadenza 31/01/2027
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2024 per l'importo di euro 285,00 con cadenza mensile.
Registrato a Alessandria il OMISSIS, scadenza 31/01/2027
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6
Libero – vedi note

Corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772
Libero

Corpo: Terreno Fg. 19, map. 298
Libero

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

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

Bene: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo – trattasi di area

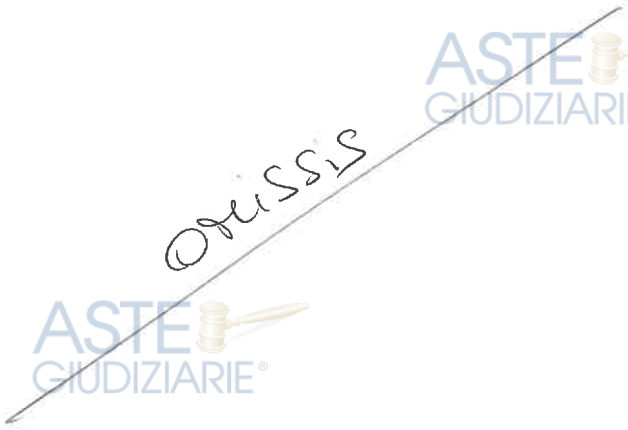
Corpo: Terreno Fg. 19, map. 298
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo – trattasi di area

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigia Stramesi - Via Tortona - Via Sineo - Sale (AL) - 15045

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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



Bene: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6 e Area urbana Fg. 19, map. 772 e Terreno Fg. 19, map. 298
Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Beni: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20

Comproprietari: Nessuno

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTI

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

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 19, map. 298

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

:5885f4094c61e002

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

Beni: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15
Misure penali: NO

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17
Misure penali: NO

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19
Misure penali: NO

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20
Misure penali: NO

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21
Misure penali: NO

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22
Misure penali: NO

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23
Misure penali: NO

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6
Misure penali: NO

Corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772
Misure penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 19, map. 298
Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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



Bene: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

Corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

Corpo: Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

Corpo: Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246745166f3959/c5885f4094c6618d0d2

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

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

Corpo: Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

Corpo: Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina

Corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 19, map. 298
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi - Sale (AL) - 15045

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi
Valore complessivo intero: € 87.000,00

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi
Valore complessivo intero: € 10.900,00

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi
Valore complessivo intero: € 3.400,00

Lotto: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi
Valore complessivo intero: € 6.800,00

Lotto: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi
Valore complessivo intero: € 7.200,00

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi
Valore complessivo intero: € 34.500,00

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi
Valore complessivo intero: € 30.750,00

Lotto: 010 - Terreno, area urbana e piccolo deposito in Via Dante-Madonnina
Valore complessivo intero: € 21.000,00

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Beni in **Sale (AL)**
Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi

Lotto: 003 - Istituto di credito Piazza Garibaldi

La documentazione ex art. 567 c.p. C. risulta completa? Si
Data di presentazione: 28-05-2025

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

Identificativo corpo: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15.

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 555, subalterno 15, indirizzo PIAZZA GARIBALDI n. 8, piano T, comune SALE, categoria D/5, rendita € 4.234,95
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0084299 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39382.1/2011) VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE NEGOZIO ISTITUTO DI CREDITO (n. C03673.1/1999)
Confini: strade comunali, sub. 16 e 13 del mappale 555

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
Trattasi di unità immobiliare prima destinata ad istituto di credito, posta a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di edifici residenziali e piccole attività commerciali e di servizio.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali e servizi pubblici (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Tortona.
Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Speciale Confluenza del Tanaro.
Attrazioni storiche: Chiese locali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 20 mt

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Trascrizioni pregiudizievoli:
Descrizione onere: SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto a Tortona in data 12.05.2022 ai nn. OMISSIS a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- Trascrizioni pregiudizievoli:
Descrizione onere: ANNOTAZIONE DI SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA in data 14.04.2025, ai nn. OMISSIS a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, di cui all'ordinanza del Tribunale di Alessandria del 19.04.2025 Rep. n. OMISSIS, relativa al sequestro conservativo

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 01/03/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 818.234,05; Importo capitale: € 1.636.468,10.

Dati precedenti relativi ai corpi: Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: non presenti essendo unità immobiliari autonome o comunque non costituite in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note
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: Non presenti essendo dei terreni
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS , per la quota di 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **09/03/2022.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio VINCENZO ESPOSITO, in data 28/05/1994, Repertorio OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data 21/06/1994, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 09/03/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio LABATE FEDERICO, in data 09/03/2022, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data 24/03/2022, ai nn. OMISSIS.

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2466f4516c7396697c5885f4094c61e002

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

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1367
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI
Per lavori: AMPLIAMENTO DI VETRINE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 24/03/1964 al n. di prot. 1367

Numero pratica: 97119
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 03/04/1997 2559
Rilascio in data 23/10/1997
Abitabilità/agibilità in data 29/03/2000
NOTE: Denuncia di inizio lavori in data 12.03.1998

Numero pratica: 98027
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 97119 DEL 23.10.1997 PER RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/02/1998 1050
Rilascio in data 20/04/1998
Abitabilità/agibilità in data 29/03/2000

Numero pratica: 98060
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 97119 DEL 23.10.1997 PER RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/05/1998 3211
Rilascio in data 30/07/1998
Abitabilità/agibilità in data 03/08/1998

Numero pratica: 25a/10
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO E TINTEGGIATURA
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Presentazione in data 26/03/2010 al n. di prot. 3684

7.1 *Conformità edilizia:*

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 21 Novembre 2005 n. 55-1491, VARIANTE QUINTA Variante Parziale Art. 17 LR 56/77
Zona omogenea:	ZONA A2 - Aree residenziali del centro storico e dei villari
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12.5 lettere 1) 2) 4) 4a)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]** di cui al punto **Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15**

Trattasi di unità immobiliare prima destinata ad istituto di credito, posta a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. All'unità immobiliare si accede attraverso un ingresso posto su Piazza Garibaldi, sulla quale affacciano le vetrine dell'immobile. L'unità immobiliare è composta da tre locali principali al tempo destinati alle attività proprie dell'istituto di credito, quali ricevimento del pubblico e uffici, e locali di servizio quali servizi igienici e un locale tecnico.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**
E' posto al piano: T
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.85 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile, inutilizzato da tempo, sono sufficienti, tuttavia si segnalano numerose esfoliazioni della tinteggiatura alla base dei muri perimetrali presumibilmente dovuti a fenomeni di umidità di risalita dal terreno.
Sono inoltre presenti alcune piastrelle danneggiate nel pavimento dei vari locali.
Gli impianti risultano in parte rimaneggiati e dovranno sicuramente essere verificati e/o adeguati.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **in parte fissi e in parte a vasistas** materiale: **alluminio e vetro antisfondamento** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: vetrine
Infissi esterni	tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio e vetro antisfondamento** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: servizi igienici

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna — materiale: **pavimento galleggiante in piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Note	L'impianto è stato in parte modificato a seguito probabilmente quando l'istituto bancario ha liberato i locali, si prevede quindi la verifica e/o adeguamento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas collegata a fancoil
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Note	L'impianto è stato in parte modificato a seguito probabilmente quando l'istituto bancario ha liberato i locali, si prevede quindi la verifica e/o adeguamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio/negozio (ex istituto di credito)	sup lorda	158,00	1,00	158,00
		158,00		**158,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Semestre 1 - Anno 2025

Zona: Periferica/area di espansione

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15. Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ufficio/negozio (ex istituto di credito)	158,00	€ 650,00	€ 102.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.700,00
Valore Finale	**€ 102.700,00**
Valore corpo	€ 102.700,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Istituto di credito Fg. 15, map. 555 sub. 15	Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]	158,00	€ 102.700,00	€ 102.700,00

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%) € 15.405,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.295,00

Valore arrotondabile a: **€ 87.000,00**

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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

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