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#: 2464516c739697c5885f4094c61e002

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

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

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f45116c739697c5885f4094c61e002



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

.

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

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 246f4516c7396975c5885f4094c61e002

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#: 2461f45116c73969/c58853f4039f4c61e0d2

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#: 246f4516c739697c5885f4094c61e002

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#: 24614516c739697c5885f4094c61e002

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

Lotto: 004 - Negozio Via Bellisomi

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

Negozi, botteghe [C1] 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 17, indirizzo VIA BELLISOMI n. 3, piano T, comune SALE, categoria C/1, classe 6, consistenza 25 mq, superficie 29 mq, rendita € 342,15
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0082185 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37887.1/2011) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2002 Pratica n. 231939 in atti dal 30/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10029.1/2002) 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: strada comunale, sub. 16 e 13 del mappale 555

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla planimetria catastale dell'immobile si è riscontrata la presenza di una tramezza all'interno del locale negozio a formazione di un disimpegno di fronte al servizio igienico.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna
Spese tecniche e diritti catastali: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di piccolo negozio, posto a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di abitazioni 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.

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

Attrazioni storiche: Chiese locali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 20 mt

3. **STATO DI POSSESSO:**

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.

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

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.

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

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 47
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN VANO AD USO NEGOZIO NELLA PARTE SUD DEL PROPRIO FABBRICATO CON LO SPOSTAMENTO DELLA PORTA CARRAIA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/11/1968
Rilascio in data 14/01/1969

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:*

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie di progetto del titolo abilitativo reperito presso il Comune di Sale, in particolare: assenza della apertura verso la corte interna del complesso, presenza di un collegamento interno verso il wc adiacente il quale risulta privo della porta di ingresso dal cortile come autorizzato, presenza di una tramezzatura interna a formazione di un disimpegno di fronte al servizio igienico.
Regolarizzabili mediante: PRATICA A SANATORIA + SCAGI (Agibilità)
Descrizione delle opere da sanare: FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, TRAMEZZATURE INTERNE E MODIFICHE AI PROSPETTI
Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa, oneri per rilascio certificazione impianti per SCAGI (stima di massima): € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

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

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

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: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17**

Trattasi di piccola unità immobiliare destinata a negozio, posta a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Essa ha accesso indipendente da via Bellisomi ed è composta da un unico locale e da un piccolo servizio igienico con antibagno.

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

Superficie complessiva di circa mq **32,00**
E' posto al piano: T
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3;
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficienti
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive salvo la presenza di alcune macchie di umidità di risalita e

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI – Si segnala che l'impianto sembra essere stato rimaneggiato nel corso degli anni e dovrà quindi essere verificato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	E' presente un radiatore a gas

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali; 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

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24614516c739697c5885f4094c61e002

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

Negozio	sup lorda	32,00	1,00	32,00
		32,00		**32,00**

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/aree di espansione

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:

Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17. Negozi, botteghe [C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

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

Negozio	32,00	€ 550,00	€ 17.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.600,00
Valore Finale	**€ 17.600,00**
Valore corpo	€ 17.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Negozio Fg. 15, map. 555 sub. 17	Negozi, botteghe [C1]	32,00	€ 17.600,00	€ 17.600,00

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%)	€ 2.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.960,00
Valore arrotondabile a:	**€ 10.900,00**

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2461f4516c739697c5885f4094c61e002

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

Lotto: 005 - Magazzino Via Marconi

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

Magazzini e locali di deposito [C2] 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 19, indirizzo VIA MARCONI n. 6, piano T, comune SALE, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie 66 mq, rendita € 97,61
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0083732 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38856.1/2011) 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: strada comunale, sub. 13, 21 e 14 del mappale 555

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, in particolare una lieve traslazione della porta del locale verso il vicolo e la presenza di alcune riseghe nei muri perimetrali. Si riscontra inoltre lo scostamento di alcune dimensioni del locale rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica.
Spese tecniche e diritti catastali: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di magazzino posto a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di abitazioni 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.

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

Attrazioni storiche: Chiese locali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 20 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal OMISSIS senza alcun titolo

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

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.

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

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è utilizzato quale tavernetta, presenta finiture al civile ed impianto di riscaldamento. Esso presenta peraltro un portone a chiusura del lato verso la corte interna e non risulta quindi essere utilizzato quale portico come indicato nell'ultimo titolo autorizzativo. Si segnalano inoltre le difformità già evidenziate rispetto lo stato catastale ed in particolare una lieve difformità delle aperture verso il vicolo oltre e lievi scostamenti di alcune dimensioni interne.
Regolarizzabili mediante: Demolizioni/rimozioni e sanatoria prospetto difformità interne e a i prospetti
Descrizione delle opere da sanare: Ripristino immobile a portico
SCIA SANATORIA per modifiche esterne/interne - Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00
Opere necessarie a ricondurre il locale a portico (rimozione impianto riscaldamento, portone, etc) - stima di massima: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 4.500,00**
Note: Si ritiene ce non possa essere sanato l'attuale uso dell'immobile per le ridotte altezza del locale pari a circa 2,25 m che non lo rendono utilizzabile quale locale abitabile/accessorio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

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

Magazzini e locali di deposito [C2]

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)

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19**

Trattasi di magazzino posto a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Esso ha accesso principale attraverso la corte del complesso immobiliare identificata al sub. 13 e anche un accesso pedonale dal vicolo che collega via Marconi e via Bellisomi. L'unità immobiliare è composta da un unico ampio locale utilizzato come tavernetta, è infatti presente un angolo cottura e il locale è riscaldato mediante una calda sanitaria posta vicino all'ingresso principale in corrispondenza della corte comune del complesso.

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

Superficie complessiva di circa mq **66,00**
E' posto al piano: T
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25 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 sono sufficienti, tuttavia le finiture sono vetuste e si rileva la presenza in alcuni punti del locale di esfoliazioni della tinteggiatura alla base dei muri perimetrali, presumibilmente dovuti ad umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta a battente e vasistas** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **telaio in ferro e pannellatura in legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas collegata a ventilconvettore

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
Portico	sup lorda	66,00	1,00	66,00
		66,00		**66,00**

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 1 - Anno 2025

Zona: Periferica/area di espansione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 230

Valore di mercato max (€/mq): 330

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.

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

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:

Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.900,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Portico	66,00	€ 150,00	€ 9.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.900,00
Valore Finale	**€ 9.900,00**
Valore corpo	€ 9.900,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.900,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Magazzino Fg. 15, map. 555 sub. 19	Magazzini e locali di deposito [C2]	66,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00

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%)	€ 1.485,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.415,00
Valore arrotondabile a:	**€ 3.400,00**

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: 006 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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 20, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano T, comune SALE, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,52
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0083733 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38857.1/2011) VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE COL DOCFA N. C3673 DEL 21/12/1999 (n. C3673.2/1999) 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: strada comunale, sub. 18, 13, 21, 14 e 19 del mappale 555

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti lievissime inesattezze grafiche in particolare relativamente all'inclinazione della parete di divisione tra box e ripostiglio e per la presenza di un gradino in corrispondenza della porta
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica
Spese tecniche e diritti catastali: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box auto con annesso piccolo ripostiglio posti a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di abitazioni 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.

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

Attrazioni storiche: Chiese locali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 20 mt

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

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

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

LABATE FEDERICO, in data 09/03/2022, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data 24/03/2022, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio facente parte del subalterno, avente accesso adiacente a quello del vano scala che conduce agli alloggi al piano primo, il quale non risulta indicato nella planimetria dell'ultimo titolo abilitativo. In quest'ultima infatti lo spazio del ripostiglio risulta far parte dell'autorimessa adiacente (attuale sub. 20) e non risulta essere stata prevista la porta di accesso dall'androne condominiale.
Regolarizzabili mediante: PRATICA A SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: DIVISIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, TRAMEZZATURE INTERNE E MODIFICHE AI PROSPETTI
Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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

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

Norme tecniche di attuazione:	Art. 12.5 lettere 1) 2) 4) 4a)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20**

Trattasi di box auto con annesso piccolo ripostiglio, non collegati internamente tra di loro e posti a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Il box auto ha accesso tramite una serranda basculante direttamente da via Marconi, mentre il piccolo ripostiglio annesso al subalterno ha accesso dal porticato esterno ove è posto l'ingresso al condominio. Le due unità sono entrambe composte da un unico locale.

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

Superficie complessiva di circa mq **27,40**
E' posto al piano: T
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25 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 sono sufficienti, tuttavia le finiture sono vetuste e si rileva la presenza di esfoliazioni della tinteggiatura in corrispondenza del muro perimetrale del ripostiglio verso via Marconi, presumibilmente dovute in parte ad umidità di risalita e in parte dal gocciolatoio presente in corrispondenza dello sfondato del piano primo.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **basculante** materiale: **acciaio verniciato** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: basculante box auto
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **telaio in ferro e pannellatura in legno** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: porta ingresso locale ripostiglio

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Note	E' presente un punto luce nel box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il

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

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
Box auto	sup lorda	22,00	1,00	22,00
Ripostiglio	sup lorda	5,40	1,00	5,40
		27,40		**27,40**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Zona: Periferica/area di espansione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 810

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;

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

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

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

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.540,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box auto	22,00	€ 500,00	€ 11.000,00
Ripostiglio	5,40	€ 100,00	€ 540,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.540,00
Valore Finale	**€ 11.540,00**
Valore corpo	€ 11.540,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.540,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.540,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box auto e ripostiglio Fg. 15, map. 555 sub. 20	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,40	€ 11.540,00	€ 11.540,00

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%)	€ 1.731,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.809,00
Valore arrotondabile a:	**€6.800,00**

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: 007 - Box auto e ripostiglio Via Marconi

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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 21, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano T, comune SALE, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 60,74
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0083735 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38859.1/2011) VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE COL DOCFA N. C3673 DEL 21/12/1999 (n. C3673.2/1999) 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: strada comunale, sub. 18, 13, 21, 14 e 19 del mappale 555

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato catastale, in particolare l'immobile risulta più corto rispetto a quanto rappresentato in planimetria, fanno parte del locale il volume sotto la scala condominiale di accesso agli alloggi al primo piano, sono presenti un setto in prossimità dell'ingresso e un cavedio in cartongesso per passaggio tubazioni non rappresentati in planimetria.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica
Spese tecniche e diritti catastali: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di box auto con annesso piccolo ripostiglio posti a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di abitazioni 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)

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

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

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

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.

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

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria dello stato di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, in particolare risulta stralciato lo spazio a sinistra della basculante di accesso, in corrispondenza del quale risulta realizzato un piccolo ripostiglio, annesso all'autorimessa adiacente identificata al sub. 20 e sono state annesse all'autorimessa i piccoli volumi sotto la scala condominiale di accesso agli alloggi al primo piano oltre ad essere stati realizzati un setto e un cavedio in cartongesso per passaggio tubazioni non previsti originariamente.
Regolarizzabili mediante: PRATICA A SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: DIVISIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, TRAMEZZATURE INTERNE
Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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

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

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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21**

Trattasi di box auto posto a piano terra di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. Il box auto ha accesso tramite una serranda basculante direttamente da via Marconi e consiste in un unico locale.

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

Superficie complessiva di circa **mq 24,00**
E' posto al piano: T
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25 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 sono sufficienti e non si rilevano particolari criticità.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **basculante** materiale: **acciaio verniciato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Note	E' presente un punto luce nel box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il

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

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

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
Box auto	sup lorda	24,00	1,00	24,00
		24,00		**24,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Zona: Periferica/area di espansione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 810

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);

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

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

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box auto	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.000,00
Valore Finale	**€ 12.000,00**
Valore corpo	€ 12.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box auto Fg. 15, map. 555 sub. 21	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

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%) € 1.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.200,00**

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

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

Lotto: 008 - Alloggio 1 Via Marconi

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

Abitazione di tipo economico [A3] 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 22, indirizzo VIA MARCONI n. 8, piano 1, comune SALE, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie 87 mq, rendita € 202,45
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0083743 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38867.1/2011) VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE COL DOCFA N. C3673 DEL 21/12/1999 (n. C3673.2/1999) 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: vuoto su strada comunale, vuoto su sub. 13 del mappale 555, sub. 23 e 14 del mappale 555

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto all'elaborato catastale, in particolare la traslazione di una porta interna e di una finestra su via Marconi e la presenza di un setto a delimitazione dell'angolo cottura rispetto al soggiorno. Si rilevano inoltre lievi scostamenti dimensionali di alcuni locali rispetto a quanto rappresentato in planimetria.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica
Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00
Oneri Totali: **€ 750,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di alloggio posto a piano primo di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di abitazioni 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)

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

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

3. **STATO DI POSSESSO:**

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.

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

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:**

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

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, in particolare si segnala l'assenza del balcone e della relativa porta finestra nel soggiorno, difformità nella tramezzatura tra soggiorno e disimpegno, assenza della tramezza tra soggiorno e cucina, lievi scostamenti di alcune dimensioni interne dei vani e la lieve traslazione della finestra del soggiorno affacciante su Via Marconi e la modifica della dimensione di quella della cucina.
Regolarizzabili mediante: PRATICA A SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: modifiche ai prospetti e modifiche interne
Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

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

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

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: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22**

Trattasi di alloggio posto a piano primo di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. L'unità immobiliare è accessibile mediante un ingresso comune all'alloggio confinante, posto su via Marconi, attraverso un vano scala comune.
L'unità immobiliare risulta composta da un piccolo ingresso, un ripostiglio, un soggiorno con adiacente angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico.

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

Superficie complessiva di circa mq **89,00**
E' posto al piano: 1
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 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 sono sufficienti e non si rilevano particolari criticità.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **vasistas** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: servizio igienico
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata a radiatori in ghisa

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
Abitazione	sup lorda	89,00	1,00	89,00
		89,00		**89,00**

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 1 - Anno 2025

Zona: Periferica/area di espansione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

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.

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

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:

Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	89,00	€ 500,00	€ 44.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.500,00
Valore Finale	**€ 44.500,00**
Valore corpo	€ 44.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 22	Abitazione di tipo economico [A3]	89,00	€ 44.500,00	€ 44.500,00

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%)	€ 6.675,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.575,00
Valore arrotondabile a:	**€ 34.500,00**

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

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

Lotto: 009 - Alloggio 2 Via Marconi

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

Abitazione di tipo economico [A3] 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 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
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0083745 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38869.1/2011) VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE COL DOCFA N. C3673 DEL 21/12/1999 (n. C3673.2/1999) 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: vuoto su strade comunali, vuoto su sub. 13 del mappale 555, sub. 22 e 14 del mappale 555

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato catastale, in particolare lievi traslazioni di alcune porte interne e alcune finestre. Si rilevano inoltre lievi scostamenti dimensionali di alcuni locali rispetto a quanto rappresentato in planimetria.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica
Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00
Oneri Totali: **€ 750,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di alloggio posto a piano primo di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune di Sale, in zona mista con prevalenza di abitazioni 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.

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

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Speciale Confluenza del Tanaro.
Attrazioni storiche: Chiese locali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 20 mt

3. **STATO DI POSSESSO:**

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.

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

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

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

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, in particolare si segnala l'assenza del balcone e della relativa porta finestra, la diversa distribuzione interna dei locali e la modifica della posizione e della dimensione delle finestre dei locali.
Regolarizzabili mediante: PRATICA A SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: modifiche ai prospetti e modifiche interne
Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

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

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

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: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23**

Trattasi di alloggio posto a piano primo di un complesso immobiliare sito nel centro storico del Comune. L'unità immobiliare è accessibile mediante un ingresso comune all'alloggio confinante, posto su via Marconi, attraverso un vano scala comune.
L'unità immobiliare risulta composta da un soggiorno con adiacente cucina, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico.

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

Superficie complessiva di circa mq **80,00**
E' posto al piano: 1
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 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 sono sufficienti e non si rilevano particolari criticità.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **vasistas** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: servizio igienico e una camera
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

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

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata a radiatori in ghisa

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
Abitazione	sup lorda	80,00	1,00	80,00
		80,00		**80,00**

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 1 - Anno 2025

Zona: Periferica/area di espansione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

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

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

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:

Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	80,00	€ 500,00	€ 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.000,00
Valore Finale	**€ 40.000,00**
Valore corpo	€ 40.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento Fg. 15, map. 555 sub. 23	Abitazione di tipo economico [A3]	80,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

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%)	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 30.750,00**

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

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

Magazzini e locali di deposito [C2] 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 19, particella 449, subalterno 6, indirizzo VIA DANTE n. 25, piano T, comune SALE, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 82 mq, rendita € 51,65
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2015 Pratica n. AL0231326 in atti dal 30/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84485.1/2015) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 30/12/2014 Pratica n. AL0279791 in atti dal 30/12/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 125327.1/2014) VARIAZIONE del 18/12/1996 in atti dal 18/12/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02428.1/1996)
Confini: mappale 449 sub. 4, acque pubbliche, mappali 788 e 772

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Informazioni in merito alla conformità catastale: si segnala che pur essendoci attualmente una conformità di massima dello stato dei luoghi con la planimetria reperita presso la banca dati dell'AdE, a seguito della necessità di rimuovere il manufatto, come meglio motivato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile, sarà necessario presentare pratica catastale (Docfa e Tipo Mappale) dopo tale intervento di demolizione. Le spese derivanti sono di massima quantificate nella regolarizzazione edilizia del bene.

Identificativo corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772.

Bene futuro [F] 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 19, particella 772, indirizzo VIA MADONNINA, comune SALE, categoria F/1, consistenza 1500 mq

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

Derivante da: DEMOLIZIONE TOTALE del 13/08/2009 Pratica n. AL0213903 in atti dal 13/08/2009 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 11524.1/2009) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/12/2006 Pratica n. AL0225839 in atti dal 15/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29387.1/2006) VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 27/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Confini: mappale 449, 60, 349, 61, 62, 298, 788

Informazioni in merito alla conformità catastale: si segnala la presenza di due tettoie di ridotte dimensioni realizzate con materiale di risulta a ridosso del muro di delimitazione dell'area. Esse non sono indicate nella mappa catastale terreni e non risultano accatastate al catasto urbano ma dovranno essere rimosse in quanto probabilmente realizzate in assenza di titolo abilitativo. A seguito della loro demolizione/rimozione vi sarà sostanziale regolarità catastale.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 19, map. 298.

residenziale 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 Terreni:
Intestazione: 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
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984
Confini: mappali 772, 62, 339, 788

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di due appezzamenti di terreno, di cui uno consistente in un'area urbana, e un piccolo fabbricato a deposito con area di pertinenza, in posizione adiacente, posti nel centro abitato del Comune, in area a tessuto prevalentemente residenziale.

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

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sale (AL), Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi
Libero

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

Note: In fase di sopralluogo si è rilevato che i locali sono in parte utilizzati quale deposito di materiale vario di risulta e in parte come deposito di alimenti e materiale vario. A seguito di verifiche presso l'AdE non risulta registrato alcun contratto di locazione e pertanto si ritengono tali locali come liberi.

Identificativo corpo: Area urbana Fg. 19, map. 772
Bene futuro [F] sito in Sale (AL), Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi
Libero

Identificativo corpo: Terreno Fg. 19, map. 298
residenziale sito in Sale (AL), Piazza Garibaldi - Via Marconi - Via Bellisomi
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6 e Area urbana Fg. 19, map. 772 e Terreno Fg. 19, map. 298

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 13/07/2004 ai nn. OMISSIS; Esiste annotazione n. OMISSIS del 26-05-2006 per atto modificativo ed integrativo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 14/06/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6 e Area urbana Fg. 19, map. 772

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti essendo unità immobiliari autonome o aree

Identificativo corpo: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6 e Area urbana Fg. 19, map. 772 e Terreno Fg. 19, map. 298

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-

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

mento 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 – non significativo
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 dal 02/10/2003 al 09/03/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ESPOSITO VINCENZO, in data 02/10/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data 29/10/2003, ai nn. OMISSIS.

Note: NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA E' STATO PRECISATO CHE L'AREA URBANA (MAP 449 SUB 5) HA ACCESSO DALLA VIA DANTE TRAMITE ANDRONE CARRAIO DISTINTO COL CIVICO NUMERO 35 (EX 25) INDI SU CORTILETTO E ROGGIA COPERTA. IL SUDDETTO ANDRONE CARRAIO E CORTILETTO (ENTRAMBI FACENTI PARTE DEL MAPPALE 344 SUB. 5 DEL FOGLIO 19) SONO PERTANTO GRAVATI DELLA RELATIVA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO. PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI. PER UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DI QUANTO IN OGGETTO E' STATA ALLEGATA ALL'ATTO FOTOCOPIA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO.

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6 (ex sub. 5)

Titolare/Proprietario: OMISSIS , per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 10/09/2003 al 09/03/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ESPOSITO VINCENZO, in data 10/09/2003, ai nn. 249389/24273; trascritto a TORTONA, in data 07/10/2003, ai nn. 2389/3386.

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana Fg. 19, map. 772

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/06/2008.** In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 25/06/2008 al 09/03/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARNEVALE RICCI MARZIANO, in

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

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

data 25/06/2008, ai nn. 23648/9819; trascritto a TORTONA, in data 16/07/2008, ai nn. 2865/1963.

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.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 19, map. 298

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
A seguito di accesso agli atti non sono state reperite pratiche edilizie relative agli immobili costituenti il lotto.

7.1 ***Conformità edilizia:***

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di accesso agli atti che non ha rilevato la presenza di alcun titolo abilitativo relativamente all'immobile e a seguito di approfondimenti catastali da cui risulta che l'immobile risulta essere stato accatastato per la prima volta il 30/12/2014 e non risulta prima di tale data presente su alcuna mappa catastale, lo scrivente ritiene che non vi sia alcuna evidenza documentale che possa attestare la liceità di tale fabbricato peraltro costituito di fatto da un box metallico prefabbricato
Regolarizzabili mediante: Demolizione/rimozione
Descrizione delle opere da sanare: rimozione manufatto metallico
Rimozione manufatto metallico (stima di massima): € 2.500,00
Spese tecniche e diritti catastali - Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala la presenza di due tettoie realizzate con materiali di risulta, a ridosso del muro di delimitazione dell'area a confine col mappale 449 che andranno rimosse in quanto a seguito di accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo. A seguito di verifiche catastali e dalle ortofoto disponibili presso il sito Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente risulta che in passato sull'area fossero presenti dei fabbricati oggetto di demolizione tra il 2000 e il 2006, intervento eseguito senza titolo autorizzativo.
Regolarizzabili mediante: PRATICA A SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: rimozione tettoie metalliche (da eseguirsi) e demolizione fabbricati (da sanare ma già eseguita)
Spese tecniche, diritti e sanzione amministrativa (stima di massima): € 2.500,00
Stima di massima dei costi di demolizione/rimozione tettoie: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana Fg. 19, map. 772

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 19, map. 298

7.2 *Conformità urbanistica:*

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:	ZONE B - Aree residenziali esistenti e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.35
Rapporto di copertura:	0.5

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6 e Area urbana Fg. 19, map. 772 e Terreno Fg. 19, map. 298

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6**

Trattasi di piccolo manufatto interamente in lamiera, ad un solo piano fuori terra, utilizzato come deposito, sito in una corte di pertinenza del fabbricato stesso posta sul retro di uno stabile ove ha sede un locale commerciale. Tale manufatto è posizionato a ridosso del muro di delimitazione della corte stessa alla quale è possibile accedere anche attraverso un cancello carraio posto a confine col mappale 772, di medesima proprietà.
La corte (ex sub 5) è gravata di servitù di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Sale quale reperimento degli standard a posteggio e verde per la confinante attività commerciale.

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

Superficie complessiva di circa mq **460,00**
E' posto al piano: 1
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 1.85 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta datato e le condizioni generali dello stesso sono scarse.

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

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: locale ripostiglio
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: altri locali

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la valutazione dell'area si è in parte fatto riferimento alla Determina n. 20U/2012 del Comune di Sale relativa al " Valore aree edificabili - IMU imposta 2012" nella quale il Comune attribuisce i valori medi delle aree edificabili per le diverse zone di P.R.G. C. ed in particolare per la zona B viene indicato un valore pari a €/mq 52,73 valore poi ridotto in virtù dell'attuale scarsa richiesta di aree edificabili nella zona in oggetto, all'andamento del mercato immobiliare e agli interventi necessari per poter edificare sull'area.
Essendo prevista la demolizione del fabbricato verrà considerato il solo valore dell'area costituente il subalterno che risulta tuttavia gravata di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Sale. Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda	460,00	1,00	460,00
		460,00		**460,00**

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **Area urbana Fg. 19, map. 772**

Trattasi di area urbana delimitata da muro recinzione, in parte in mattoni e in parte in blocchetti di cls, accessibile mediante due varchi provvisti solo in parte di cancello di recinzione posti in corrispondenza di Via Madonnina. L'area risulta invasa dalla vegetazione spontanea e priva di manutenzione. Essa è accessibile anche da un cancello carraio posto a confine col mappale 449.
Si segnala la presenza di due tettoie realizzate con materiali di risulta, a ridosso del muro di delimitazione dell'area a confine col mappale 449, non indicate nella mappa catastale e non accatastate, le quali andranno rimosse in quanto probabilmente realizzate in assenza di titolo abilitativo.
A seguito di verifiche catastali e dalle ortofoto disponibili presso il sito Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente risulta che in passato sull'area fossero presenti dei fabbricati oggetto di demolizione tra il 2000 e il 2006. Per tale ragione si ritiene che il sito necessiti di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel sottosuolo.
Si precisa altresì che sull'area sono presenti piccoli cumuli di rifiuti o rottami come meglio desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

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

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

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

Superficie complessiva di circa mq **1.500,00**

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'area risulta invasa dalla vegetazione spontanea e priva di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la valutazione dell'area si è in parte fatto riferimento alla Determina n. 20U/2012 del Comune di Sale relativa al " Valore aree edificabili - IMU imposta 2012" nella quale il Comune attribuisce i valori medi delle aree edificabili per le diverse zone di P.R.G. C. ed in particolare per la zona B viene indicato un valore pari a €/mq 52,73 valore poi ridotto in virtù dell'attuale scarsa richiesta di aree edificabili nella zona in oggetto, all'andamento del mercato immobiliare e agli interventi necessari per poter edificare sull'area.
Nella determinazione del valore dell'area viene altresì considerato il vincolo derivante dalla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile di cui al fg. 19 map. 344 sub. 4 e 6 e la necessità di eseguire indagini ambientali.
Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	sup lorda	1.500,00	1,00	1.500,00
		1.500,00		**1.500,00**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Terreno Fg. 19, map. 298**

Trattasi di terreno posto in prossimità di Via Salvo D'Acquisto e avente accesso dalla medesima, delimitato su tre lati dalle recinzioni dei mappali confinanti, ad esclusione del lato verso strada. Esso risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.

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

Superficie complessiva di circa mq **640,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta invaso dalla vegetazione spontanea e privo di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la valutazione dell'area si è in parte fatto riferimento alla Determina n. 20U/2012 del Comune di Sale relativa al " Valore aree edificabili - IMU imposta 2012" nella quale il Comune attribuisce i valori medi delle aree edificabili per le diverse zone di P.R.G. C. ed in particolare per la zona B viene indicato un valore pari a €/mq 52,73 valore poi ridotto in virtù dell'attuale scarsa richiesta di aree edificabili nella zona in oggetto, all'andamento del mercato immobiliare e agli interventi necessari per poter edificare sull'area.
Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Firmato Da: GIAN MARIA CASTELLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2464516c739697c5885f4094c61e002

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

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	640,00	1,00	640,00
		640,00		**640,00**

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:

Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito	460,00	€ 10,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.600,00
Valore Finale			**€ 4.600,00**
Valore corpo			€ 4.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.600,00

Area urbana Fg. 19, map. 772. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Area urbana	1.500,00	€ 10,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.000,00
Valore Finale			**€ 15.000,00**

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

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Terreno Fg. 19, map. 298. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno	640,00	€ 25,00	€ 16.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.000,00
Valore Finale	**€ 16.000,00**
Valore corpo	€ 16.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Deposito Fg. 19, map. 449 sub. 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	460,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00
Area urbana Fg. 19, map. 772	Bene futuro [F]	1.500,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Terreno Fg. 19, map. 298	residenziale	640,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

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%) € 5.340,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.260,00

Valore arrotondabile a: **€ 21.000,00**

Data:
13-07-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani

Allegati:
- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratti di mappa
- Estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Certificato di Agibilità Capannone Fg. 21, map. 236 sub. 1

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

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