



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

Omissis



contro:

Omissis



N° Gen. Rep. **143/2024**

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

26/11/2024 ore 11:30



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Appartamento con cantina e autorimessa



Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe

Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L

Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona

Telefono: 0131862238

Email: arpepaolo@gmail.com

Pec: paolo.arpe@geopec.it





1. Dati Catastali

Bene: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

Omissis, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

foglio 42, particella 757, subalterno 13,

scheda catastale protocollo AL0072134 del 31/05/2016, indirizzo Via Enrico Fermi n. 10, scala ---, interno 2, piano T-S1, comune Tortona, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 91 mq; escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 454,48.

foglio 42, particella 757, subalterno 11

scheda catastale Data presentazione: 02/12/1971, indirizzo Via Enrico Fermi n. 10, scala ---, interno 1, piano S1, comune Tortona, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 51,44.

2. Stato di possesso

Bene: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Creditori Iscritti: Omissis



5. Comproprietari

Beni: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: ---

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Enrico Fermi n. 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa

Valore complessivo intero: **50.000,00 Euro**



Beni in Tortona (AL)
Via Enrico Fermi n. 10





Lotto: UNICO - Appartamento con cantina e autorimessa



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

24-06-2024 (1^ certificazione notarile sostitutiva);

30-09-2024 (trascrizione accettazione tacita eredità nn. 3212/2536 del 30/09/2024 - Conservatoria dei RR.

II. Tortona; eredità in morte del Sig. Omissis);

11-10-2024 (2^ certificazione notarile sostitutiva/integrazione).



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ---

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL) CAP: 15057, Via Enrico Fermi n. 10

Note: Appartamento al primo piano fuori terra (interno 2) con cantina nel piano seminterrato (interno 3) e autorimessa nel cortile condominiale al piano sotto la strada (interno 1).



Quota e tipologia del diritto

1/2 di Omissis - proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Enrico Fermi n. 10 – Tortona (AL); Stato Civile: -

-- - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con Omissis;

Ulteriori informazioni sul debitore: coniuge di Omissis.

1/2 di Omissis - proprietà

Cod. Fiscale: Omissis – Residenza in vita: Via Enrico Fermi n. 10 – Tortona (AL) - Stato

Civile: --- - Regime Patrimoniale: separazione dei beni con Omissis;

Ulteriori informazioni sulla debitrice: Omissis.



Eventuali comproprietari:

Nessuno

1 Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis. **foglio 42, particella 757, subalterno 13**, scheda catastale protocollo AL0072134 del 31/05/2016, indirizzo Via Enrico Fermi n. 10, scala ---, interno 2, piano T-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 91 mq; escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 454,48. Derivante da: VARIAZIONE del 30/05/2016 Pratica n. AL0072134 in atti dal 31/05/2016 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 15390.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

L'unità immobiliare non ha né l'uso né la comproprietà dell'ascensore e dei relativi impianti e resta esonerata da qualsiasi spesa, anche di straordinaria amministrazione, al riguardo.

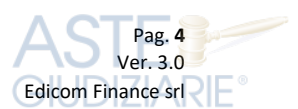
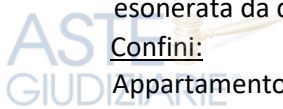
Confini:

Appartamento: vano scala, atrio e ascensore comuni, Via Fermi e cortile condominiale a due lati.

Cantina: cantina numero due, corridoio comune, cantina numero quattro e terrapieno sottostante al cortile annesso all'alloggio interno uno.

2 Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Omissis

foglio 42, particella 757, subalterno 11, scheda catastale Data presentazione: 02/12/1971, indirizzo Via Enrico Fermi n. 10, scala ---, interno 1, piano S1, comune Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 51,44

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2024 Pratica n. AL0068435 in atti dal 30/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68435.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: cortile condominiale, autorimessa numero due e corridoio comune a due lati.

ALLEGATO N. 1 = VISURE CATASTALI STORICHE ALLEGATO N. 2 = ATTO DI COMPRAVENDITA

* Conformità

catastale:

Nelle planimetrie è possibile riscontrare delle incoerenze, ma di lieve entità, inessenziali; esse, pertanto, non comportano una variazione della consistenza dell'immobile e quindi della rendita catastale (Circolare Agenzia del Territorio N. 3/2010).

Irregolarità: ---

Regolarizzabili mediante: --- Descrizione delle opere da sanare: ---

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona a nord della città, tra il centro urbano e la circonvallazione (**ALLEGATI N. 3 e N. 4/foto**).

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ---

Attrazioni paesaggistiche: ---

Attrazioni storiche: ---

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale a 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro Omissis; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Omissis ; **iscritta a Tortona in data 20/07/2016 ai nn.**

Omissis; Importo ipoteca: € 164.800; Importo capitale: € 82.400.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis; derivante da: atto giudiziario; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data Omissis
Dati precedenti relativi ai corpi: intero lotto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.337,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

1096,51. ALLEGATO N. 9

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --- **Attestazione**

Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 326,9977 KWh/m2 (reale)

Note Indice di prestazione energetica: ALLEGATO N. 9

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

Avvertenze ulteriori: **ALLEGATO N. 9 (rendiconto amministratore)**

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

1 _ Titolare/Proprietario:

Omissis, proprietà 1/2;

Omissis, proprietà 1/2.

Proprietari ante ventennio sino al **24/04/1994 (decesso di Omissis)**.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Omissis.

2 _ Titolare/Proprietario:

Omissis, proprietà 1/1.

Proprietaria dal 24/04/1994* al 12/07/2015.

*In forza di denuncia di successione trascritta il 18/04/1995 ai nn. 1172/920 devoluta per testament olografo pubblicato il Omissis dal Omissis. **NOTA:** trascrizione di accettazione tacita di eredità Omissis (Conservatoria dei RR.II. Tortona): atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. Omissis da parte degli Omissis.

3 _ Titolare/Proprietario:

Omissis, proprietà 1/3;

Omissis, proprietà 1/3;

Omissis, proprietà 1/3.

Proprietari dal 12/07/2015* al 15/07/2016.

*In forza di denuncia di successione in morte di Omissis.

NOTA: trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta a Tortona (AL), Omissis.

4 _Titolare/Proprietario:

Omissis, proprietà 1/2;

Omissis, proprietà 1/2.

Proprietari dal 15/07/2016 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Omissis.

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE:

**SI RICORDA CHE IN DATA Omissis ERA DECEDUTA IN COMUNE DI TORTONA (AL) Omissis;
SONO PERTANTO DA CONSIDERARE GLI ALLINEAMENTI, ANCHE DI NATURA
FISCALE.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39/1970

Intestazione: ---

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/05/1970 al n. di prot. ---

Abitabilità in data 03/11/1971 al n. di prot. ---

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

Irregolarità: ---

Regolarizzabili mediante: --- Descrizione
delle opere da sanare: ---

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2] con cantina e autorimessa [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995 B.U.R.P. n. 9 01/03/1995
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Irregolarità: ---

Regolarizzabili mediante: --- Descrizione delle opere da sanare: ---

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] con cantina ed autorimessa (C/6)

APPARTAMENTO al primo piano fuori terra, distinto con il numero interno due, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, oltre a giardino esclusivo cui si accede da uno dei balconi.

CANTINA nel piano seminterrato, distinta con il numero interno tre.

AUTORIMESSA nel cortile condominiale al piano sottostrada, ma con accesso dal civico numero 12 di Via Enrico Fermi, distinta con il numero interno uno.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Omissis - proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Enrico Fermi n. 10 – Tortona (AL); Stato Civile: --- - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni con Omissis;

Ulteriori informazioni sul debitore: coniuge di Omissis.

1/2 di Omissis - proprietà

Cod. Fiscale: Omissis – Residenza in vita: Via Enrico Fermi n. 10 – Tortona (AL) - Stato Civile: --- -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni con Omissis;

Ulteriori informazioni sulla debitrice: Omissis.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m (appartamento); 2,65 m (cantina); 1,95 m (autorimessa)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

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

Manto di copertura

condizioni: **non valutabili**

Pareti esterne

materiale: **struttura in c.a. con muratura di tamponamento** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**

Scale

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

Impianti:

Ascensore

tipologia: --- condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** re-capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con termovalvole
Stato impianto	normale
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito le misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi). Successivamente sono state calcolate le superfici lorde con l'ausilio dei grafici catastali, considerando il 100% dei muri interni e di quelli perimetrali verso l'esterno; il 50% dei muri a confine con altre unità o con le parti comuni dell'edificio.

ALLEGATO N. 5 - planimetrie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ	Coefficiente	Superficie equivalente MQ
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
N. 2 BALCONI	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
SPAZIO ESCLUSIVO	superf. esterna lorda	30,00	0,20	6,00
CANTINA	superf. esterna lorda	6,00	0,15	0,90
AUTORIMESSA	superf. esterna lorda	14,00	0,50	7,00
		141,00	---	97,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provinciale di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Servizio Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di ---;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Fonte 1: da 500 € a 700 € per abitazioni con stato di conservazione normale. Fonte

2: da 580 € a 870 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

Altre fonti di informazione: Nessuna.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 55.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = € 63.180,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	80,00	€ 650,00	€ 52.000,00
n. 2 BALCONI	3,30	€ 650,00	€ 2.145,00
SPAZIO ESCLUSIVO	6,00	€ 650,00	€ 3.900,00
CANTINA	0,90	€ 650,00	€ 585,00
AUTORIMESSA	7,00	€ 650,00	€ 4.550,00
			€ 63.180,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 55.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.180,00
Valore MEDIO (approssimato in difetto)	€ 59.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con cantina e autorimessa [C6]	97,20 mq	€ 59.000,00	€ 59.000,00

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%) € 8.850,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- € 1.096,00 nio anteriore alla vendita:

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: **€ 50.150,00**

PREZZO APPROSSIMATO PER DIFETTO: € 50.000,00

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni delle unità immobiliari così come è stato possibile osservarli in occasione del sopralluogo effettuato il giorno 27/07/2024 (**Allegati 6 – 7 / fotografie**); nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti. Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato le unità immobiliari limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche dei subalterni 13 (appartamento) e 11 (autorimessa).
- 2) Atto di compravendita del 15/07/2016 con Attestato di Prestazione Energetica.
- 3) Estratto della mappa del territorio. 4) Estratto della mappa catastale.
- 5) Planimetrie catastali (n. 2) con misure e consistenze.
- 6) Fotografie esterne.
- 7) Fotografie interne.
- 8) Certificati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tortona.
- 9) Rendiconto delle spese di condominio.

Tortona, lì 17-10-2024

Geom. Paolo Arpe

