Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Provincia Religiosa di San Marziano di Don Orione**

contro: ***Omissis***

N° Gen. Rep. **192/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e box auto

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

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

Bene: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Omissis

foglio 41, particella 1845, subalterno 11, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Santa Maria Canale n. 5, piano 5, comune Tortona, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie mq. 169, rendita € € 929,62

foglio 41, particella 1845, subalterno 2, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Santa Maria Canale n. 5, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25, superficie mq. 26, rendita € € 107,16

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio
Creditori Iscritti: Provincia Religiosa di San Marziano di Don Orione

5 Comproprietari

.

Beni: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio

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

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Corpo: Abitazione in condominio
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Santa Maria Canale, 5 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Appartamento e box auto
Valore complessivo intero: 122.400,00

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

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Piazza Santa Maria Canale, 5

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 29-08-2023
Relazione Notarile del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in condominio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Santa Maria Canale, 5
Note: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata nel Condominio "Santa Maria Canale" nel centro storico di Tortona al quinto piano fuori terra, con cantina al piano interrato e box auto al piano terra.

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: *Omissis*, foglio 41, particella 1845, subalterno 11, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Santa Maria Canale n. 5, piano 5, comune Tortona, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie mq. 169, rendita € 929,62
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Istrumento (atto pubblico) del 14/05/1999 n. 007072/1999. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Variazione toponomastica del 03/08/2021.
Confini: Da nord in senso orario: vuoto sulla piazza, vuoto su altro condominio, altra unità immobiliare stesso condominio.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: *Omissis*, foglio 41, particella 1845, subalterno 2, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Santa Maria Canale n. 5, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25, superficie mq. 26, rendita € 107,16
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Istrumento (atto pubblico) del 14/05/1999 n. 007072/1999. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Variazione toponomastica del 03/08/2021.
Confini: Da nord in senso orario: corsia di manovra, altro box auto, altra proprietà.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Le planimetrie catastali risultano conformi con lo stato rilevato.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata nel Condominio "Santa Maria Canale", nel centro storico di Tortona davanti alla chiesa romanica di Santa Maria Canale. La zona è residenziale con buon numero di esercizi commerciali e si presenta di buon pregio. I fabbricati della zona si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, così come le strade.

Caratteristiche zona: in centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Parco del Castello.
Attrazioni storiche: Centro Storico di Tortona.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di pace di Voghera (PV) in data 29/07/2009 ai nn. 87; Iscritto/trascritto a Voghera (PV) in data 13/05/2010 ai nn. 1692/301; Importo ipoteca: € 5895,52; Importo capitale: € 2695,52.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto esecutivo o cautelare a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Tortona in data 04/10/2010 ai nn. 948; iscritto/trascritto a Tortona in data 02/11/2010 ai nn. 3602/2461.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Provincia Religiosa di San Marziano di Don Orione contro *Omissis*; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 25/11/2015 ai nn. 274; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/06/2016 ai nn. 1464/207; Importo ipoteca: € 25000; Importo capitale: € 17100.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto esecutivo o cautelare a favore di Provincia Religiosa di San Marziano di Don Orione contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 14/07/2023 ai nn. 3192; iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/08/2023 ai nn. 2614/2055.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto esecutivo o cautelare a favore di Provincia Religiosa di San Marziano di Don Orione contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 14/11/2022 ai nn. 5039; iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/01/2023 ai nn. 85/65.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in condominio

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: € 1.566,74 all'anno
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in base al consumo, dato non disponibile.
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: € 5.092,96. Si precisa che l'eventuale acquirente dell'immobile pignorato, sarà tenuto al pagamento delle spese solo dell'anno in corso e di quello precedente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Atto di concessione di precari e cessione di medianza di muro ricevuto dal Notaio Artana di Tortona in data 20.05.1975, trascritto a Tortona il 14.06.1975 articolo 1134.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

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

Titolare/Proprietario: *Omissis* ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo di Tortona, in data 14/05/1999, ai nn. 202375/18506; trascritto a Tortona, in data 18/05/1999, ai nn. 1807/1312.
Note: Compravendita riferita alla quota di 1/2 della proprietà da potere di *Omissis*. Nel suddetto atto, si fa riferimento all'atto di concessione di precari e cessione di medianza di muro ricevuto dal Notaio Artana di Tortona in data 20.05.1975, trascritto a Tortona il 14.06.1975 articolo 1134.

Titolare/Proprietario: *Omissis* ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo di Tortona, in data 07/04/1999, ai nn. 201162/18389; trascritto a Tortona, in data 05/05/1999, ai nn. 1588/1158.
Note: Compravendita riferita alla quota di 1/2 della proprietà da potere di *Omissis*. Nel suddetto atto, si fa riferimento all'atto di concessione di precari e cessione di medianza di muro ricevuto dal Notaio Artana di Tortona in data 20.05.1975, trascritto a Tortona il 14.06.1975 articolo 1134.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 96/117
Intestazione: Ing. Carca Alfonso
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/06/1965 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1967 al n. di prot. 68

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

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Vista la pratica edilizia in Comune, non si rilevano difformità con lo stato attuale.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06-2022
Zona omogenea:	A1 - Nucleo antico di Tortona
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 N.d.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione in condominio**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita nel condominio "Santa Maria Canale" di Tortona, è composta da un appartamento al piano quinto, un locale cantina al piano sottostrada ed un box auto al piano terra.
L'edificio condominiale, sito nel centro storico, non è di recente edificazione (1965) e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.
L'appartamento della superficie di circa mq. 160 è accessibile con ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, una cabina armadio, un ripostiglio e due balconi della superficie complessiva di mq. 45.

Il livello di finitura e conservazione è buono. I pavimenti sono in piastrelloni di marmo, le pareti in scagliola tinteggiata, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne in legno, la porta d'ingresso è blindata.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in acciaio e ventilconvettori in soggiorno e nella camera a nord dove è presente anche il condizionamento.
L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

Non si rilevano gravi difetti o problematiche evidenti, tranne una infiltrazione sulla volta della camera a sud confinante con il vano scala.
Il locale cantina della superficie di circa mq. 15, è ubicato al piano interrato, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti in mattoni forati al rustico, è presente l'impianto di illuminazione e la porta è in lamiera.
Il box auto è al piano terra con ingresso da androne su Piazza Santa Maria Canale. Presenta pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate, impianto elettrico e serranda in lamiera.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di ***Omissis*** **- Piena proprietà**
Omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**
E' posto al piano: 5
L'edificio è stato costruito nel: 1965
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Tortona foglio 41 particella 1845 sub 11 e sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.94
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
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale risulta al momento della presente relazione in buono stato di conservazione e manutenzione.
Non si rilevano gravi difetti o problematiche evidenti.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Normale

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto in soggiorno e camera nord

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il computo della superficie commerciale la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri alloggi, la superficie dei balconi viene conteggiata al 50%.

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 reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
Balconi	sup lorda di pavimento	40,00	0,30	12,00
		200,00		**172,00**

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 I - Anno 2023

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 890,00

Pertinenze
Abitazione in condominio
1. Box — Posto al piano Terra
Composto da un locale
Sviluppa una superficie complessiva di 23.00 mq
Destinazione urbanistica: Box auto
Valore a corpo: **€ 15000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, calcolando il valore dell’immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.
Si è tenuto inoltre conto dell’ubicazione, delle finiture, dell’età degli immobili, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

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

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq. 750,00;

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in condominio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.000,00.
Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.
Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	160,00	€ 750,00	€ 120.000,00
Balconi	12,00	€ 750,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.000,00
Valore corpo			€ 129.000,00
Valore Pertinenze			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione in condominio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	172,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00

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%) € 21.600,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili non sono divisibili in quanto perderebbero di appetibilità commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 122.400,00**

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

trova:

Allegati

- Allegato 1: planimetrie catastali
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU
- Allegato 4: ricevute spese anticipate
- Allegato 5: tabella riepilogativa debiti nei confronti del Condominio

Data generazione:
13-12-2023

L'Esperto alla stima
Ernesto Traversa



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