



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: \*\*\*\*\*

contro: \*\*\*\*\*



N° Gen. Rep. **244/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2026 h. 11,00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Franco Ciparelli  
**Codice fiscale:** CPRFNC48H02G215P  
**Studio in:** VIA GUALA 1 - TORTONA  
**Email:** ciparelli.franco@gmail.com  
**Pec:** ciparelli.franco@pec.it





### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

\*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* propr. 1/1, foglio \*\*, particella \*\*\*\*, subalterno \*\*, scheda catastale presente, indirizzo piazza San Simone, piano S1-4, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 96, rendita € 454,48



### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Libero**



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

**Bene:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Creditori Iscritti:** \*\*\*\*\*



### 5. Comproprietari

**Beni:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** ALLOGGIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Giordano Bruno \* - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 58.480,00 (diconsi euro cinquantottomilaquattrocentottanta)





Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione  
via Giordano Bruno \*



### Lotto: 001

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

Data di presentazione: 03-11-2025



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

Identificativo corpo: **ALLOGGIO.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giordano Bruno \*



**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

\*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* propr. 1/1,

foglio \*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*,

scheda catastale presente, indirizzo piazza San Simone, piano S1-4, comune TORTONA,

categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 96, rendita € 454,48

Derivante da:

Atto notarile di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\* rep. \*\*\*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 36,25

Confini:

NORD: vano scala e alloggio altra proprietà;

OVEST: vuoto su cortiletto di ingresso condominiale comune con altro fabbricato;

SUD: vuoto su Piazza San Simone e via Giordano Bruno;

EST: alloggio altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile risulta accatastato in maniera corretta con scheda risalente al 31 Gennaio 1957.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



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

Siamo in zona residenziale di normale pregio, nel cuore del centro storico della Città, in un fabbricato non sottoposto ad alcun tipo di tutela essendo stato realizzato in epoca recente.

**Caratteristiche zona:** centralissimo

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi a parcheggio.

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

**Servizi offerti dalla zona:** buona offerta di servizi quali Istituti bancari, locali di ristorazione, negozi di varia natura, uffici pubblici e privati

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Novi Ligure, Voghera, magari Centri piu' limitrofi che importanti.

**Attrazioni paesaggistiche:** -----

**Attrazioni storiche:** -----

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Autobus e FF.SS. circa 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

\*\*\*\*\*

- Iscrizione di ipoteca:

\*\*\*\*\*

- Trascrizione pregiudizievole:

\*\*\*\*\*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ALLOGGIO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** mediamente euro 3.300,00 annue.

**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:** Il debito nei confronti del Condominio da parte dell'Esecutato ammonta complessivamente, a tutto il mese di Febbraio 2026, ad **euro 14.404,31** suddivisi come segue:

Gestione ordinaria 2024/25 (comprensiva delle gestioni pregresse): euro 9.790,31

Gestione ordinaria 2025/26 (fino a Febbraio 2026): euro 2.180,00

Gestione straordinaria - rifacimento tetto: euro 2.434,00

**Millesimi di proprietà:** 36,25 millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun particolare vincolo

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna causa in corso.

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

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* **proprietari ante ventennio** al 13/11/1986 .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di \*\*\*\*\*; registrato a Tortona, in data \*\*\*\*\*

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* dal 13/11/1986 al 04/10/2009 .  
In forza di denuncia di successione; registrata a Tortona, in data \*\*\*\*\*

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\*  
In forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrato a Tortona, in data \*\*\*\*\*

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* ad oggi (attuale Intestatario) .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio \*\*\*\*\*

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Lic. Ed. \*\*\*\*\*

Intestazione: Sig. \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Demolizione rustico e costruzione fabbricato.

Oggetto: nuova costruzione

*NOTE: Della Lic. Ed. \*\*\*\*\* citata, elencata regolarmente nel registro cronologico, NON e' stato reperito il fascicolo nell'archivio storico comunale. Pertanto non e' stato possibile verificare gli elaborati grafici e la documentazione relativa al certificato di abitabilità del complesso edilizio, sull'esistenza del quale peraltro non si ha ragione di dubitare.*

*Per quanto riguarda specificatamente l'alloggio oggetto di esecuzione, non risultano negli archivi comunali tracce di strumenti autorizzativi per opere di ristrutturazione dall'epoca della costruzione, come del resto appare evidente alla vista dell'immobile.*

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità e' stata riscontrata dal punto di vista edilizio.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	centro storico
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:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità e' stata riscontrata dal punto di vista urbanistico.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto ALLOGGIO**

L'alloggio in esecuzione, con indubbie caratteristiche positive quali l'ottima ubicazione nel contesto cittadino e la pregevole esposizione con vista panoramica a tutto tondo sui tetti della città, e' caratterizzato da una distribuzione interna degli ambienti in sintonia con le consuetudini progettuali degli anni 50' del secolo scorso, quali i fin troppo generosi spazi di disimpegno, una troppo ridotta dimensione dell'ambiente di servizio (non a caso indicato come "latrina" nella scheda catastale) e la presenza di qualche ambiente non correttamente disimpegnato. Oltre naturalmente all'assenza dell'impianto di ascensore in fabbricati di cinque livelli fuori terra, cosa oggi neppure immaginabile e fattore che ha la maggiore incidenza sulla commerciabilità del bene.

Riguardo comunque all'impianto di ascensore, da informazioni assunte, risulta che alcuni anni fa si era discusso di una sua realizzazione congiuntamente al fabbricato condominiale attiguo. Che l'ipotesi sia poi stata accantonata per ragioni economiche più che tecniche, lascia spazio ad una ipotesi probabilistica di ripresa della discussione in tempi successivi.

Siamo in pieno centro storico di Tortona, in via Giordano Bruno, una via di pochi metri lunghezza che collega piazza San Simone, ove e' localizzato l'omonimo condominio, con via Emilia.

Condominio San Simone con due vani scala, il principale scala "A" al civico \* della piazza con circa 14 alloggi; scala "B" su via Giordano Bruno \*, cinque piani fuori terra, con 6 alloggi. Oltre ad una serie vetrine al piano terra di attivita' commerciali in gran parte dismesse.

Al civico \* di via Giordano Bruno si accede in una piccola area cortilizia in comunione con il condominio attiguo che disimpegna gli accessi alle unita' di quest'ultimo e da' accesso, con un portoncino in legno a due ante, alla scala "B" del condominio San Simone, ove si trova, al piano quarto, l'alloggio oggetto di esecuzione.

Dal cortiletto comune, una porta metallica contigua al portoncino delle scala "B" da' accesso alle cantine. L'elaborato grafico allegato ne schematizza il percorso un poco articolato essendo le cantine tutte localizzate in corrispondenza della scala "A" del complesso.

Nello spazioso disimpegno dell'alloggio si affacciano la cucina abitabile di buona metratura, un soggiorno piuttosto ampio a pianta irregolare, una cameretta pluriuso che a sua volta da' accesso alla camera da letto. Un ambiente ripostiglio piuttosto capace e un bagno di ridotte dimensioni completano l'alloggio.

Molto luminoso, presenta un balcone su tutto il fronte Sud da cui si gode una vista pregevole sui tetti della citta'.

L'alloggio, attualmente in buone condizioni di manutenzione, non presenta segni di interventi di ristrutturazione dall'epoca della sua costruzione, a parte la sostituzione dei serramenti esterni con nuovi serramenti in legno ad anta ribalta e vetro camera in buone condizioni e la sostituzione del portoncino di ingresso di tipo blindato di buona qualita'.

Una pavimentazione in graniglia gettata in opera, colore scuro con riquadri in marmo bianco di pregevole aspetto estetico, oltre che ottimamente conservata, caratterizza tutti gli ambienti dell'alloggio, a parte la cucina e il bagno.

Pareti e soffitti finiti a civile in buone condizioni, a parte un angolo del bagno dove i residui di una pregressa infiltrazione di acqua piovana dal terrazzo soprastante, ormai risolta, ha lasciato tracce sull'intonaco facilmente riparabili. La documentazione fotografica allegata (precisamente foto n. 19) viene documentato lo stato delle cose.

L'impianto termico, di tipo centralizzato, e' caratterizzato da termosifoni in ghisa con valvole termostatiche per la contabilizzazione dei consumi.

L'impianto elettrico, completo almeno del dispositivo salvavita, dovra' essere soggetto a verifica sul rispetto delle normative vigenti, vista l'impossibilita', alla semplice ispezione visiva, di accertare un eventuale intervento migliorativo sull'impianto dall'epoca della costruzione. Soprattutto tenendo conto che l'alloggio, non e' mai stato oggetto di seri interventi di ristrutturazione edilizia nel corso del tempo che possono avere coinvolto anche l'impiantistica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -----; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 per la scala "B" e 8 per la scala "A" piani complessivi di cui fuori terra n. 5 per la scala "B" e 7 per la scala "A" e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio San Simone si presenta in buono stato di conservazione

generale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solai in laterizio e cemento eseguiti in opera**  
condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a terrazzo**  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **a due ante**  
materiale: **legno**  
protezione: **inesistente**  
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **graniglia gettata in opera**  
condizioni: **buone**

Portoncino di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **legno e ferro**  
accessori: **con blindatura**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **sufficienti**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

*Note: L'impianto elettrico, dotato di dispositivo salvavita, dovrà essere oggetto di verifica, dato che l'alloggio non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione significativi dall'epoca della sua costruzione.*

Termico

tipologia: **centralizzato**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**  
 diffusori: **termosifoni in ghisa**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1954 salvo interventi di adeguamento non verificabili a vista
Impianto a norma	da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>Constatata l'assenza di interventi di ristrutturazione dell'alloggio dall'epoca della sua costruzione, andrà verificato se almeno l'impianto elettrico è stato oggetto di interventi di adeguamento normativo nel corso del tempo.</i>

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	buono
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adeguamento	1954
Impianto a norma	SI
Note	<i>Trattandosi di impianto condominiale, la dichiarazione di conformità (non verificata dal sottoscritto) dovrebbe essere in possesso dell'Amministratore.</i>

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
		<b>112,00</b>		<b>112,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa con immobili simili in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

--

### 8.3 Valutazione corpi:

#### ALLOGGIO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	88,00	€ 700,00	€ 61.600,00
BALCONE	16,00	€ 350,00	€ 5.600,00
CANTINA	8,00	€ 200,00	€ 1.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 68.800,00

#### Valore Finale

**€ 68.800,00**

Valore corpo

€ 68.800,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 68.800,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 68.800,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ALLOGGIO	Abitazione di tipo civile [A2]	112,00	€ 68.800,00	€ 68.800,00



**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% ) € 10.320,00  
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: € 58.480,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ad imposta di Registro.

Data generazione:  
23-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Franco Ciparelli**



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "TRIBUNALE DI ANCHIETTA, PIANIFICATORE, ALLEGORISTE, CONSIGLIERE, Sez. A Architetto FRANCO CIPARELLI". The signature is written across the stamp and extends to the left and right.