

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 F9650
p.iva 02093490064



Tribunale di Alessandria PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **33/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/04/2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **OMISSIS**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Deposito al piano terra
Lotto 003 - Appartamento al piano terra
Lotto 004 - Appartamento al primo piano

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:

Ing. Gian Maria Castellani

CSTGMR77R25F9650

Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure

gmcastellani@gmail.com

gianmaria.castellani@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 8, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T-S1, comune Tortona, categoria C/2, classe 5, consistenza 50 m², superficie 85 mq, rendita € 142,03

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 15, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 12 mq, rendita € 93,13

Corpo: Alloggio PT

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 41, particella 336, subalterno 10 graffato a particella 337, subalterno 13, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 343,44

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 10 graffato a particella 336, subalterno 7, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano 1-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 441,57

2. Stato di possesso

Bene: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Occupato da Sig. OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Libero - Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Alloggio PT

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/07/2020 per l'importo

di euro 4.200,00 con cadenza annuale
Registrato a Telematicamente il OMISSIS
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 06/07/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Alloggio PT

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Alloggio PT

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Alloggio PT

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Misure Penali: NO

Corpo: Alloggio PT

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Corpo: Magazzino PT

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Corpo: Cantina S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Alloggio PT

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo: Alloggio P1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo



Bene: via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - Deposito al piano terra

Valore complessivo intero: 23.000,00

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

Valore complessivo intero: 41.000,00

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Valore complessivo intero: 56.400,00





Beni in Tortona (AL)
via Bernardino Pinto, 10



Lotto: 002 - Deposito al piano terra

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

Data di presentazione: 01-03-2022



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzino PT.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Bernardino Pinto, 10



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 8, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T-S1, comune Tortona, categoria C/2, classe 5, consistenza 50 m², superficie 85 mq, rendita € 142,03



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180444 in atti dal 09/11/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24297.1/2005)

VARIAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157061 in atti dal 04/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE (n. 21959.1/2005)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2001 Pratica n. 49213 in atti dal 15/02/2001 VARIAZIONE

DI CLASSAMENTO (n. 1445.1/2001)

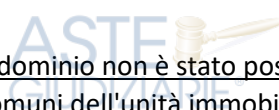
VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 38495 in atti dal 07/02/2001 FRAZIONAMENTO PER

TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1148.1/2001)



Millesimi di proprietà di parti comuni: 80,99/1000

A seguito di verifiche presso l'amministratore del condominio non è stato possibile identificare in modo corretto i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'unità immobiliare in quanto non vi è corrispondenza tra la suddivisione e i dati catastali degli immobili



Confini: Magazzino piano terra: vano scala condominiale, cortile comune map. 1024, altre unità ai mappali 338, 335, 2323



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" presente il tamponamento di una apertura tra il locale con accesso dal vano scala condominiale e gli altri due locali, originariamente collegati.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Divisione

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline tortonesi.

Attrazioni storiche: Monumenti e centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1.3 km, Fermata autobus cittadini 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in parte dal Sig. OMISSIS senza alcun titolo e in parte dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sig. OMISSIS risulta utilizzare esclusivamente i due magazzini accessibili dal cortile mentre il magazzino accessibile dal vano scala e la cantina al piano interrato sono utilizzati quali sgombero dalla sig.ra OMISSIS e dalla madre sig.ra OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Esposito Vincenzo in data 30/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino PT

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500 circa

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: € 550 circa

Millesimi di proprietà: 80,99 (vedi nota relativa ai millesimi)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/02/2001**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/02/2001 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/02/2001 al 07/09/2022. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto notarile pubblico di Trasferimento di Immobili in Adempimento di Accordi di Separazione - a rogito di NOTAIO COLA MARIA PAOLA, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- RG OMISSIS del OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- RG OMISSIS del OMISSIS di inefficacia parziale

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 07/09/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2001 al n. di prot. 15.298

Rilascio in data 29/06/2001

Numero pratica: 308/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 05/12/2002

Numero pratica: 67/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 03/04/2008

Numero pratica: 680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: MODIFICA TRAMEZZATURE INTERNE, MODIFICA APERTURA SU VIA PINTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 16679

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot. 135/05

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente il tamponamento del passaggio di collegamento tra il locale con accesso dal vano scala condominiale e gli altri due locali.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE

STORICO, Nucleo antico di Tortona ART. 57 BENI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L. 778/1922 E 1497/1939, limite di rispetto (legge 1497 del 29/06/1939 - D.P.R. n. 616 art. 82)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino PT**

Trattasi di tre locali adibiti a magazzino siti al piano terra di un immobile plurifamiliare di cui due aventi accesso dalla corte e un dal vano scala condominiale oltre ad un'ampia cantina al piano interrato. I locali risultano separati tramite il tamponamento di una apertura di collegamento, non indicata catastalmente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono caratterizzati da finiture vetuste e da uno scarso livello di manutenzione generale. In due dei tre locali sono presenti macchie di umidità a soffitto presumibilmente dovute ad infiltrazioni/perdite di acqua. All'esterno, in facciata sono presenti estese esfoliazioni della tinteggiatura alla base del muro dovute presumibilmente all'infiltrazione di acqua dalla pavimentazione esterna. La cantina al piano interrato presenta pavimento in terra e murature non intonacate.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale valutazione dello stato dei locali.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: finestra sul retro di uno dei locali

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: due locali

Pavim. Interna

materiale: **legno** condizioni: **scarse**
 Riferito limitatamente a: il locale centrale

Portone di ingresso

tipologia: **ante a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda	46,00	1,00	46,00
Deposito	sup lorda	21,00	1,00	21,00
Cantina	sup lorda	67,00	1,00	67,00
		134,00		134,00

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: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 700-850 €;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino PT. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.775,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	46,00	€ 400,00	€ 18.400,00
Deposito	21,00	€ 350,00	€ 7.350,00
Cantina	67,00	€ 75,00	€ 5.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.775,00
Valore Finale			€ 30.775,00
Valore corpo			€ 30.775,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.775,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e
----	----------	------------------	---------------	------------------

			medio ponderale	quota
Magazzino PT	Magazzini e locali di deposito [C2]	134,00	€ 30.775,00	€ 30.775,00

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.

€ 4.616,25

(min.15%)

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, arrotondabile a:

€ 23.000,00

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto: 003 - Appartamento al piano terra

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

Data di presentazione: 01-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina S1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bernardino Pinto, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 15, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 12 mq, rendita € 93,13

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180446 in atti dal 09/11/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24299.1/2005)

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157069 in atti dal 04/10/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21961.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti

A seguito di verifiche presso l'amministratore del condominio non è stato possibile identificare in modo corretto i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'unità immobiliare in quanto non vi è corrispondenza tra la tabella di attribuzione dei millesimi e i dati catastali degli immobili.

Confini: corridoio condominiale, terrapieno, map. 336 sub. 7, altra cantina

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta corretta la categoria catastale agli atti in quanto l'unità immobiliare risulta essere una cantina e non un'abitazione civile

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: rettifica categoria catastale

Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Alloggio PT.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bernardino Pinto, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 336, subalterno 10 graffato a particella 337, subalterno 13, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 343,44

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180445 in atti dal 09/11/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24298.1/2005)

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157064 in atti dal 04/10/2005

MAGAZZINOABITAZIONE (n. 21960.1/2005)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2005 Pratica n. AL0103362 in atti dal

21/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.

8369.5/2005)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2001 Pratica n. 49213 in atti dal 15/02/2001 VA-

RIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1445.1/2001)

VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 38495 in atti dal 07/02/2001 FRAZIONAMENTO PER

TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1148.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 90,77+80,46

A seguito di verifiche presso l'amministratore del condominio non è stato possibile identificare in modo corretto i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'unità immobiliare in quanto non vi è corrispondenza tra la tabella di attribuzione dei millesimi e i dati catastali degli immobili.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti i disimpegni in corrispondenza dei servizi igienici indicati nella planimetria catastale, ed è presente una tamponatura in cartongesso in corrispondenza dell'angolo cottura, dove indicato in planimetria, che rimane quindi intercluso

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline tortonesi.

Attrazioni storiche: Monumenti e centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1.3 km, Fermata autobus cittadini 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Cantina S1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Bernardino Pinto, 10

Libero

Note: La sig.ra OMISSIS, mamma della sig.ra OMISSIS, in fase di sopralluogo ha dichiarato che la cantina non è utilizzata da nessuno e che non era in possesso delle chiavi, pertanto non è stato possibile accedere alla cantina ed esclusivamente visionare il locale dallo spazio libero soprastante la porta di accesso.

Identificativo corpo: Alloggio PT

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Bernardino Pinto, 10

Occupato dal debitore e dalla madre sig.ra OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Esposito Vincenzo in data 30/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1 e Alloggio PT

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data 10/01/2023 ai nn. 47/38.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio PT e Cantina S1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Bernardino Pinto, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1150 circa

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: € 3000 circa

Millesimi di proprietà: 90,77+80,46 (millesimi ipotizzati - vedi nota relativa ai millesimi)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/02/2001.** In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/02/2001 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/02/2001 al 07/09/2022. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto notarile pubblico di Trasferimento di Immobili in Adempimento di Accordi di Separazione - a rogito di NOTAIO COLA MARIA PAOLA, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- RG OMISSIS del OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- RG OMISSIS del OMISSIS di inefficacia parziale

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 07/09/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1 e Alloggio PT

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2001 al n. di prot. 15.298

Rilascio in data 29/06/2001

Numero pratica: 308/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 05/12/2002

Numero pratica: 67/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 03/04/2003

Numero pratica: 680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: MODIFICA TRAMEZZATURE INTERNE, MODIFICA APERTURA SU VIA PINTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 16679

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot. 135/05

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1 e Alloggio PT

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti i disimpegni in corrispondenza dei servizi igienici, previsti a progetto, ed è presente una tamponatura in cartongesso in corrispondenza dell'angolo cottura, che rimane quindi intercluso, indicato in planimetria dello stato finale del titolo

abilitativo. Si segnala che in corrispondenza del soggiorno dovrà essere realizzato un disimpegno per il servizio igienico, simile a quello previsto a progetto, necessario per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per i locali residenziali.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Stima di massima realizzazione nuovo antibagno con pareti in cartongesso: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO, Nucleo antico di Tortona ART. 57 BENI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L. 778/1922 E 1497/1939, limite di rispetto (legge 1497 del 29/06/1939 - D.P.R. n. 616 art. 82)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1 e Alloggio PT

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Cantina S1**

Trattasi di cantina al piano interrato di immobile plurifamiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale presenta scarse finiture, il pavimento in battuto di cemento in parte deteriorato, i muri sono soltanto in parte intonacati

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale valutazione dello stato dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda	10,00	0,25	2,50
		10,00		2,50

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: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio PT**

Trattasi di alloggio sito al piano terra di un immobile plurifamiliare, avente accesso dalla corte condominiale. L'unità immobiliare è composta da una camera, un soggiorno con angolo cottura un wc e una lavanderia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono caratterizzati da finiture di livello medio e da uno livello di manutenzione generale sufficiente all'interno, anche se i locali necessitano di alcune opere di ripristino della tinteggiatura in alcuni punti e di alcuni serramenti interni danneggiati. All'esterno, in facciata, sono presenti estese esfoliazioni dell'intonaco e della tinteggiatura alla base del muro, dovute presumibilmente all'infiltrazione di acqua dalla pavimentazione esterna.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale valutazione dello stato dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetrocamera** protezione: **inferriate e scuri interni** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **ante a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: ingresso dalla corte

Rivestimento

ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e radiatori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

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: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 700-850 €;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:**Cantina S1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.750,00
Valore Finale			€ 1.750,00
Valore corpo			€ 1.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.750,00

Alloggio PT. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,00	€ 700,00	€ 53.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.900,00
Valore Finale			€ 53.900,00
Valore corpo			€ 53.900,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina S1	Abitazione di tipo	2,50	€ 1.750,00	€ 1.750,00

	civile [A2]			
Alloggio PT	Abitazione di tipo civile [A2]	77,00	€ 53.900,00	€ 53.900,00

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. € 8.347,50

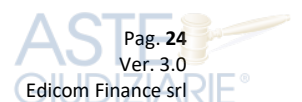
(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondabile a: € 41.000,00

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.



Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

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

Data di presentazione: 01-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio P1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bernardino Pinto, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 10 graffato a particella 336, subalterno 7, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano 1-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 441,57

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180442 in atti dal 09/11/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24295.1/2005)

VARIAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157061 in atti dal 04/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 21959.1/2005)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2005 Pratica n. AL0103362 in atti dal

21/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.

8370.6/2005) VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 48028 in atti dal 15/02/2001 RETTIFICA

CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 38495.1/2001)

VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 38495 in atti dal 07/02/2001 FRAZIONAMENTO PER

TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1148.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 221,11/1000

Confini: vano scala condominiale, map. 337, vuoto su mapp. 2323 e 1024

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve traslazione della tramezza di una camera da letto verso il disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline tortonesi.

Attrazioni storiche: Monumenti e centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1.3 km, Fermata autobus cittadini 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/07/2020 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale

Registrato a Telematicamente il 04/08/2020 ai nn.1145 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 06/07/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Esposito Vincenzo in data 30/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio P1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1150 circa

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: 1300 circa.

Millesimi di proprietà: 221,11/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 26/02/2001. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/02/2001 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/02/2001 al 07/09/2022. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto notarile pubblico di Trasferimento di Immobili in Adempimento di Accordi di Separazione - a rogito di NOTAIO COLA MARIA PAOLA, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- RG OMISSIS del OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- RG OMISSIS del OMISSIS di inefficacia parziale

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 07/09/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2001 al n. di prot. 15.298

Rilascio in data 29/06/2001

Numero pratica: 308/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 05/12/2002

Numero pratica: 67/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 03/04/2003

Numero pratica: 680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: MODIFICA TRAMEZZATURE INTERNE, MODIFICA APERTURA SU VIA PINTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 16679

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot. 135/05

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio P1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve traslazione della tramezza di una camera da letto verso il disimpegno.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO, Nucleo antico di Tortona ART. 57 BENI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L. 778/1922 E 1497/1939, limite di rispetto (legge 1497 del 29/06/1939 - D.P.R. n. 616 art. 82)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio P1**

Trattasi di alloggio sito al piano primo di un immobile plurifamiliare, avente accesso dal vano scala condominiale. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e un balcone.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.87 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono caratterizzati da finiture di livello medio e da un buon livello di manutenzione generale salvo la presenza di tracce di muffa in corrispondenza di alcune pareti e soffitti.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale valutazione dello stato dei locali.

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 interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: cantina

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **da demolire**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

Riferito limitatamente a: porta cantina
ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **piastrelle di ceramica/gres** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e radiatori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	78,00	1,00	78,00
Balcone	sup lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina	sup lorda	14,00	0,20	2,80
		98,00		82,30

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: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 700-850 € ;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio P1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.955,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	78,00	€ 850,00	€ 66.300,00
Balcone	1,50	€ 850,00	€ 1.275,00
Cantina	2,80	€ 850,00	€ 2.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.955,00
Valore Finale			€ 69.955,00
Valore corpo			€ 69.955,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.955,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.955,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio P1	Abitazione di tipo civile [A2]	82,30	€ 69.955,00	€ 69.955,00

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%)	€ 10.493,25
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, arrotondabile a:	€ 56.400,00
--	--------------------

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Novi Ligure 27-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali

