



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **57/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom Alberto Pelletta
Codice fiscale: PLLLRT61B04B954N
Studio in: VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131820122
Fax: 0131820122
Email: pelletta@studioavi.it
Pec: alberto.pelletta@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2, foglio 48, particella 170, subalterno 55, indirizzo Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15, interno 8, piano S2 e 2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie 115, rendita € 637,82

Corpo: B - autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2, foglio 48, particella 170, subalterno 62, indirizzo Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15, piano S1, comune Tortona, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 33, superficie 38, rendita € 165,32

2. Stato di possesso

Bene: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - autorimessa

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: B - autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 84.000,00

Beni in **Tortona (AL)**

Località/Frazione

Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 14-03-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2, foglio 48, particella 170, subalterno 55, indirizzo Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15, interno 8, piano S2 e 2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie 115, rendita € 637,82

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28.06.2005 Pratica n. AL0108497 in atti dal 28.06.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; - VARIAZIONE del 16.02.2011 Pratica n. AL0079136 in atti dal 16.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 92,06

Confini: Vuoto su Viale Fratelli John e Robert Kennedy, appartamento contraddistinto col numero interno 7, vano scala, vano ascensore, vuoto su cortile comune e Mappale 172 del Foglio 48

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2, foglio 48, particella 170, subalterno 62, indirizzo Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15, piano S1, comune Tortona, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 33, superficie 38, rendita € 165,32

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 12.01.1974 Pratica n. 175673 in atti dal 20.10.2000 FRAZIONAMENTO; - VARIAZIONE del 12.01.1974 Pratica n. 42660 in atti dal 21.02.2003 RETT. SUPERFICIE ERR. D'UFFICIO; - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28.06.2005 Pratica n. AL0108497 in atti dal 28.06.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; - VARIAZIONE del 16.02.2011 Pratica n. AL0079136 in atti dal 16.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 19.12.2022 Pratica n. AL0096885 in atti dal 19.12.2022 VARIAZIONE PER PRERPRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,06

Confini: Cortile comune, Viale Fratelli John e Robert Kennedy ed altra unità immobiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 15/02/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 15/02/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 04/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 991,53

Millesimi di proprietà: 92,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 147,00.



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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 37,04

Millesimi di proprietà: 18,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La presente trascrizione è relativa all'unità immobiliare di cui al Foglio 48 Mappale 170 Sub-alterno 55

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La presente trascrizione è relativa all'unità immobiliare di cui al Foglio 48 Mappale 170 Sub-alterno 62

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La presente trascrizione è relativa all'unità immobiliare di cui al Foglio 48 Mappale 170 Sub-alterno 55

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La presente trascrizione è relativa all'unità immobiliare di cui al Foglio 48 Mappale 170 Sub-alterno 62

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 125/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1969 al n. di prot. 8343

Rilascio in data 07/10/1969 al n. di prot. 125/93

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1971 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 135/15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante facciata e spostamento posizione balconi nel costruendo Condominio Giovanni XXIII

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/02/1971 al n. di prot. 3478

Rilascio in data 05/03/1971 al n. di prot. 135/15

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1971 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 26347/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/06/1996 al n. di prot. 26347

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 16549/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento intonaco e tinteggiatura di un fabbricato residenziale

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/04/2003 al n. di prot. 16549

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 125/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1969 al n. di prot. 8343

Rilascio in data 07/10/1969 al n. di prot. 125/93

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1971 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 135/15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante facciata e spostamento posizione balconi nel costruendo Condominio Giovanni XXIII

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/02/1971 al n. di prot. 3478

Rilascio in data 05/03/1971 al n. di prot. 135/15

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1971 al n. di prot. 13

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 26347/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/06/1996 al n. di prot. 26347

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Fratelli John e Robert Kennedy n. 15

Numero pratica: 16549/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento intonaco e tinteggiatura di un fabbricato residenziale

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/04/2003 al n. di prot. 16549

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree ad alta densità insediativa B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15

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:	If = 0,90 mq/mq - It = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra (13,20 m)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree ad alta densità insediativa B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
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:	If = 0,90 mq/mq - It = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra (13,20 m)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - appartamento**

Appartamento al terzo piano (quarto fuori terra) distinto con il numero interno 8, facente parte del complesso immobiliare denominato CONDOMINIO GIOVANNI XXIII sito in Comune di Tortona (AL) Viale Fratelli John e Robert Kennedy, composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi ed annessa una cantina nel secondo piano interrato distinta con il numero 7.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: 3 (4 f.t.) - S2

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.94

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e tamponamenti in muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc con vetro camera protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio condizioni: sufficienti

Pareti esterne

materiale: **laterizio** rivestimento: **klinker ed intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **scaglie di marmo e piastelle di ceramica nel bagno** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata** materiale: **ferro rivestita in legno** condizioni: **buone**

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**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non riscontrata**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**
conformità: **non riscontrata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Impianto a norma	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto condominiale centralizzato funzionante a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al terzo piano	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
balconi al terzo piano	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
cantina al secondo piano interrato	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
		134,00		118,35

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - autorimessa**

Locale ad uso rimessa al piano cortile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a. e tamponamenti in muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in graniglia** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non riscontrata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa al primo piano sottostrada	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Tortona, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

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: Tortona;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:**A - appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.845,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al terzo piano	114,00	€ 700,00	€ 79.800,00
balconi al terzo piano	1,75	€ 700,00	€ 1.225,00
cantina al secondo piano interrato	2,60	€ 700,00	€ 1.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.845,00
Valore corpo			€ 82.845,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.845,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.845,00

B - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa al primo piano sottostrada	39,00	€ 400,00	€ 15.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.600,00
Valore corpo			€ 15.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	118,35	€ 82.845,00	€ 82.845,00
B - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	39,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.766,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 321,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.000,00
---	-------------

Allegati

- 1 - Visure catastali storiche
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetrie catastali
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie
- 7 - Spese condominiali

Data generazione:
17-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta