
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****

contro: *****

N° Gen. Rep. **238/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024

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



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

***** _ ***** - nato ad ***** - Proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni., Foglio **, particella **, subalterno **, Scheda catastale presente ancorche' alluvionata, Indirizzo via Gherardo Opizzoni **, piano 1PS, Comune TORTONA, Categoria C/3, classe 2, Consistenza mq. 93, Rendita € 240,15

2. Stato di possesso

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO



Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: Euro 40.000,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
VIA OPIZZONI **

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **LABORATORIO / DEPOSITO.**

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **VIA OPIZZONI ****

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

***** - nato ad ***** - Proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni,
Foglio **, particella **, subalterno **, scheda catastale presente ancorche' alluvionata,
Indirizzo via Gherardo Opizzoni **, piano 1PS, Comune TORTONA, Categoria C/3, classe 2, Consistenza mq. 93, Rendita € 240,15

Derivante da:

Atto di compravendita Not. ***** ,

Millesimi di proprietà di parti comuni: 20

Confini:

Nord: terrapieno su Corso Cavour;
Est: vano scala Corso Cavour **;
Sud: area cortilizia comune al 1PS;
Ovest: vano scala via Opizzoni **

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nessuna irregolarità riscontrata nell'accatastamento dell'immobile, con scheda originaria dell'epoca della costruzione.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica normale



Area urbanistica: Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Iscrizione di ipoteca:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Dati precedenti relativi ai corpi: LABORATORIO / DEPOSITO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al reale consumo delle utenze.

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 credito del precedente Condominio nei confronti dell'Esecutato (come da comunicazione scritta da parte dell'Amministratore in data 20/10/2023) ammonta complessivamente ad euro *****

Millesimi di proprietà: 20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

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

Titolare/Proprietario:

***** n. ***** proprietario/i ante ventennio ad oggi.



In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. *****
 Intestazione: *****
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: costruzione di fabbricato condominiale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/08/****
 Abitabilità/agibilità in data 18/08/**** al n. di prot. **.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

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:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022 (pubblicazione B.U.R. n. 25 del 23/06/2022)
Zona omogenea:	Zona residenziale B1 (art. 15 N. di A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna irregolarità riscontrata dal punto di vista urbanistico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **LABORATORIO / DEPOSITO**

Trattasi di un immobile di 100 mq. lordi netti complessivi già adibito "laboratorio per arti e mestieri" (e come tale censito a Catasto alla Cat. C/3) ma che più correttamente dovrebbe rientrare nella categoria C/2 "magazzini e locali di deposito" come di fatto si presenta, peraltro inutilizzato, da diversi anni.

Siamo nella parte Nord-Ovest della Città, al limite della zona residenziale, a poche decine di metri dalla circoscrizione nel punto in cui da quest'ultima si dirama la strada statale per Alessandria.

Localizzato al primo piano sottostrada del complesso condominiale "*****" risalente alla fine degli anni '60 edificato su sei piani f.t. e due piani interrati, risulta posizionato esattamente tra i due vani scala del fabbricato: la scala "B" su via Gherardo Opizzoni ** (o Opizzone come risulta dalla targhetta stradale) dalla quale vi si può accedere pedonalmente, e la scala "A" (con la quale non ha comunicazione) che costituisce l'accesso da Corso Cavour **.

Il Condominio "*****" è costituito da n. 52 uu.ii. di cui 25 abitazioni ripartite nei due vani scala, 22 autorimesse tutte al secondo piano sottostrada, 4 locali di deposito nei due piani sottostrada e un immobile a laboratorio, quello in esecuzione.

Oltre al citato accesso pedonale, la nostra unità immobiliare è raggiungibile con mezzi carrai da corso Cavour attraverso un comodo percorso in discesa, al servizio peraltro di più unità condominiali, che raggiunge il secondo piano sottostrada dove sono localizzati i boxes. Da tale quota, risalendo con una rampa lunga poco più di 8 metri e larga m. 3 si può raggiungere l'ex laboratorio, con limitazione dell'ingresso carraio al locale costituito dalla larghezza di m. 2 dei due portoni affiancati separati da un montante fisso metallico. Si può ritenere che, all'occorrenza, un allargamento dell'accesso carraio possa avvenire con un limitato intervento di un artigiano fabbro.

L'immobile, piuttosto luminoso grazie alle superfici vetrate lato Sud dei portoni e di una adiacente finestra, formato da un ampio corpo principale e da un piccolo accessorio a locale di sgombero, servizio igienico costituito da zona lavabo e WC separati, si presenta in stato di completo abbandono dopo diversi anni di mancato utilizzo, né come laboratorio, né come semplice locale di deposito.

Di altezza interna m. 3.10 (locale di sgombero m. 2,55) risulta caratterizzato dalla presenza di corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti collegati all'impianto termico centralizzato, con canalizzazioni condominiali passanti a vista a soffitto.

L'impianto elettrico, non più funzionante, si presenta in pessimo stato di conservazione e, per un futuro utilizzo dell'immobile, si presuppone un intervento di totale revisione.

Dal punto di vista delle finiture interne, si riscontra che le pareti ed il soffitto presentano intonaco civile tutto sommato in discreto stato, mentre la pavimentazione, in piastrelle di gres, si presenta in più parti staccata dal sottofondo.

I serramenti esterni, tutti in profilati metallici verniciati, sono ancora in grado di assolvere la loro fun-



Elettrico

tipologia: **con canalizzazioni esterne**tensione: **220V-380V**condizioni: **pessime**conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in ferro**diffusori: **termosifoni in ghisa**condizioni: **sufficienti**conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969-70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato condominiale
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato nel 1969-70, ha subito aggiornamenti e adeguamenti nel corso dei decenni.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	<i>La dichiarazione di conformità dell'impianto condominiale, sicuramente esistente, non è stato necessario verificarla in sede della presente perizia.</i>

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE COMPLESSIVA UU.II.	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
		100,00		100,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione: -----

8.3 Valutazione corpi:

LABORATORIO / DEPOSITO. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.000,00
Valore corpo			€ 40.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LABORATORIO / DEPOSITO	Laboratori per arti e mestieri [C3]	100,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 40.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro

Data generazione:
11-12-2023

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSULENTI", "Sez. A", "Architetto", "FRANCO CIPARELLI", and "n. 35". The signature is written in a cursive style and extends across the bottom of the stamp.





FOTO 1

Il Condominio “Edera 1” all’incrocio tra via Opizzoni e Corso Cavour. Indicato con la freccia l’accesso alla scala “B” al civico ** di via Opizzoni (o Opizzone come compare sulla targhetta stradale) da cui l’immobile in esecuzione ha l’accesso pedonale.

La scala “A” del condominio prospetta su Corso Cavour, civ. **.



FOTO 2

La porta in struttura metallica di accesso pedonale all’immobile in esecuzione al primo piano sottostrada del cond. “Edera 1”, scala “B”.





FOTO 3

Ripresa da Corso Cavour la rampa (al servizio di altre unita' condominiali) di accesso al secondo piano sottostrada del complesso condominiale.



FOTO 4

Il retro del cond. "Edera 1".
La freccia indica il portone di accesso all'unita' in esecuzione che si affaccia su un'area di cortile condominiale al 1°ps. collegata con una rampa al livello piu' basso del complesso (2° piano sottostrada).





FOTO 5

L'area cortilizia condominiale su cui si affaccia l'accesso carraio all'immobile in esecuzione. L'accesso e' costituito da due portoni metallici affiancati larghi 2 metri separati da un montante metallico fisso. La porticina aperta sulla sinistra da' accesso alla scala condominiale da dove si accede con porta pedonale all'ex laboratorio.



FOTO 6

L'interno dell'immobile in esecuzione, da molti anni non piu' utilizzato come laboratorio. L'immobile e' dotato di radiatori in ghisa per il riscaldamento, collegati all'impianto centralizzato.





FOTO 7

Altro scorcio dell'interno. Sulla sinistra la porta di accesso ad un piccolo locale di deposito. Sulla dx si intravede la porta di accesso ai servizi. L'ambiente e' caratterizzato da numerose tubazioni condominiali passanti a soffitto.



FOTO 8

Primo piano delle porte di accesso all'immobile. Sulla dx la porta metallica pedonale che da' sul vano scala "B" condominiale con accesso dal civico 13 di via Opizzoni.





FOTO 9

Scorcio del piccolo locale di deposito annesso all'ex laboratorio. Si nota anche qui la presenza di un radiatore sotto la finestra a bocca di lupo su Corso Cavour.



FOTO 10

Vista della zona servizi con una zona lavabo ed un WC alla turca separati da una porta.





FOTO 11

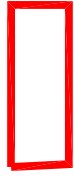
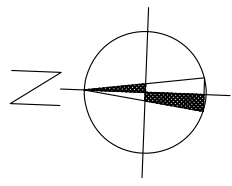
La pavimentazione in piastrelle di gres risulta staccata in piu' punti dal sottofondo.



FOTO 12

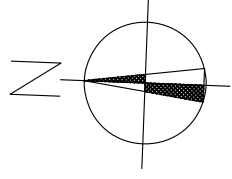
L'impianto elettrico, con tubazioni a vista, risulta essere in cattivo stato di conservazione ed inutilizzabile.





UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

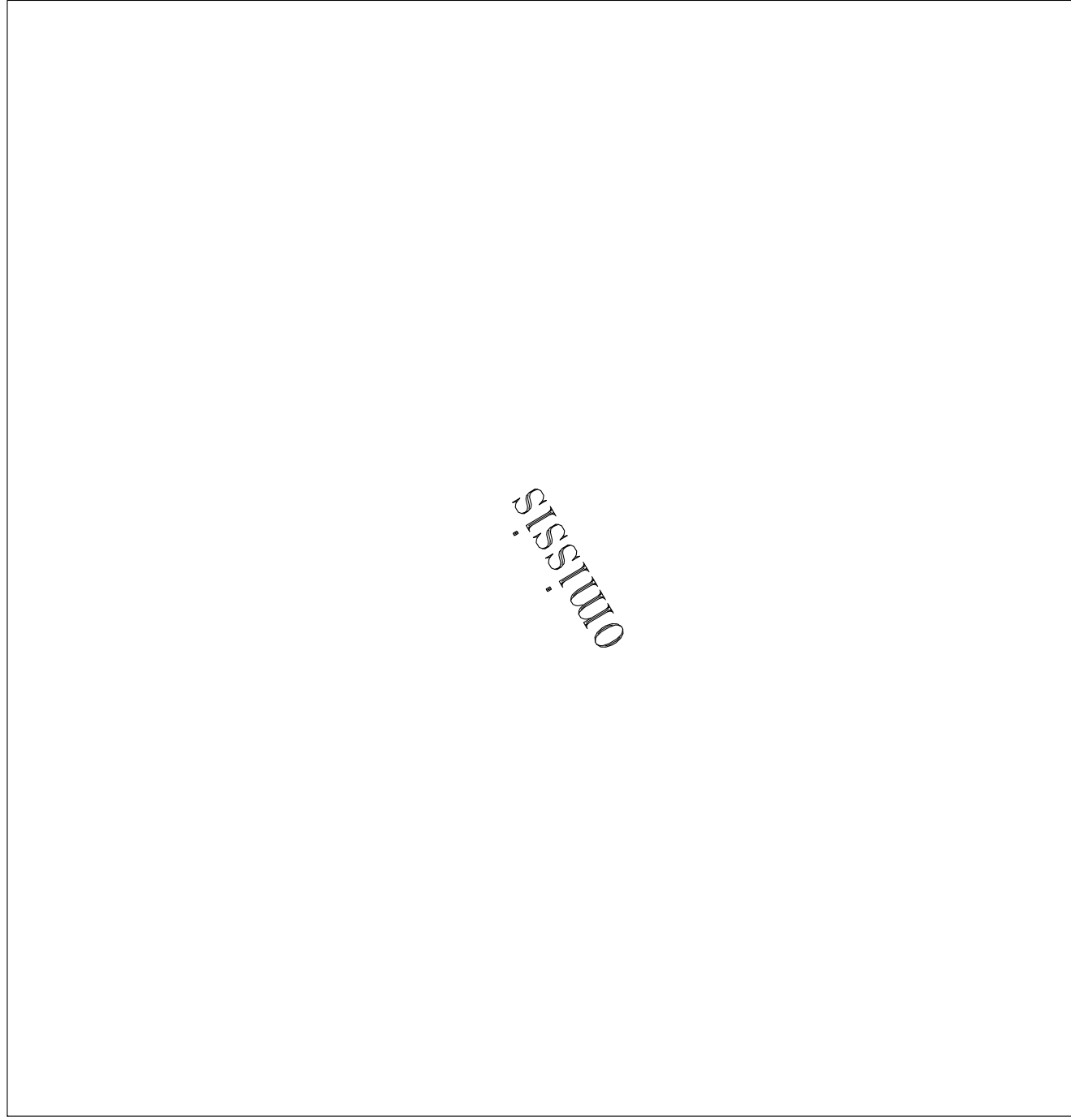
PLANIMETRIA CATASTALE



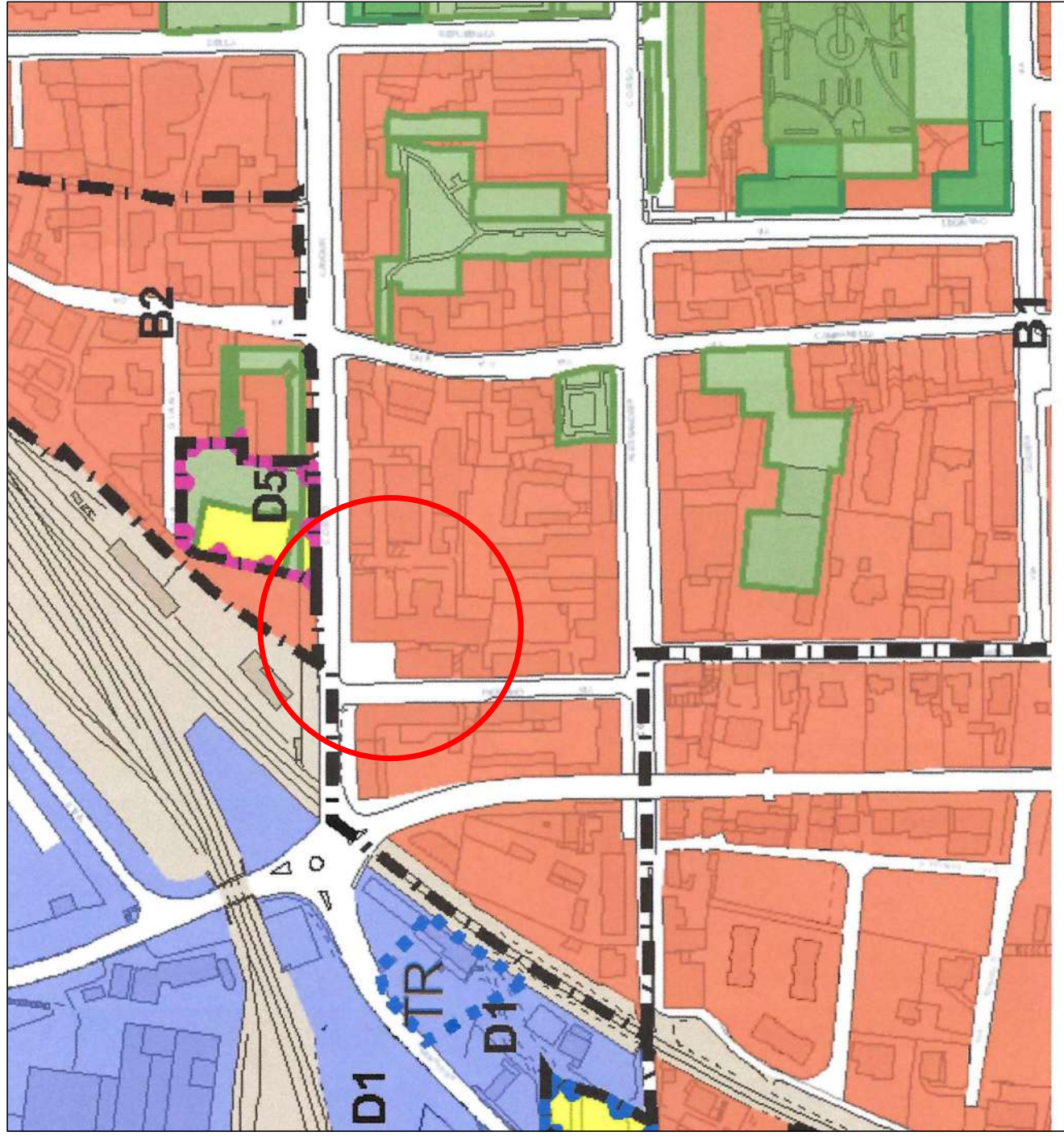
STRALCIO VIGENTE P.R.G.

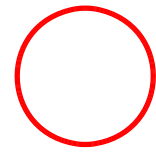
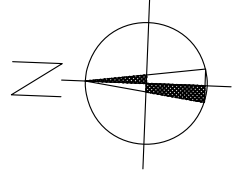
Zona Residenziale "B1" (art. 15 N. di A.)

F. ** - Mapp. ** sub. ** (Cat. C/3)



OMISSIS





UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

COMUNE DI TORTONA

VISTA SATELLITARE

Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI – Tortona via Guada n. 1



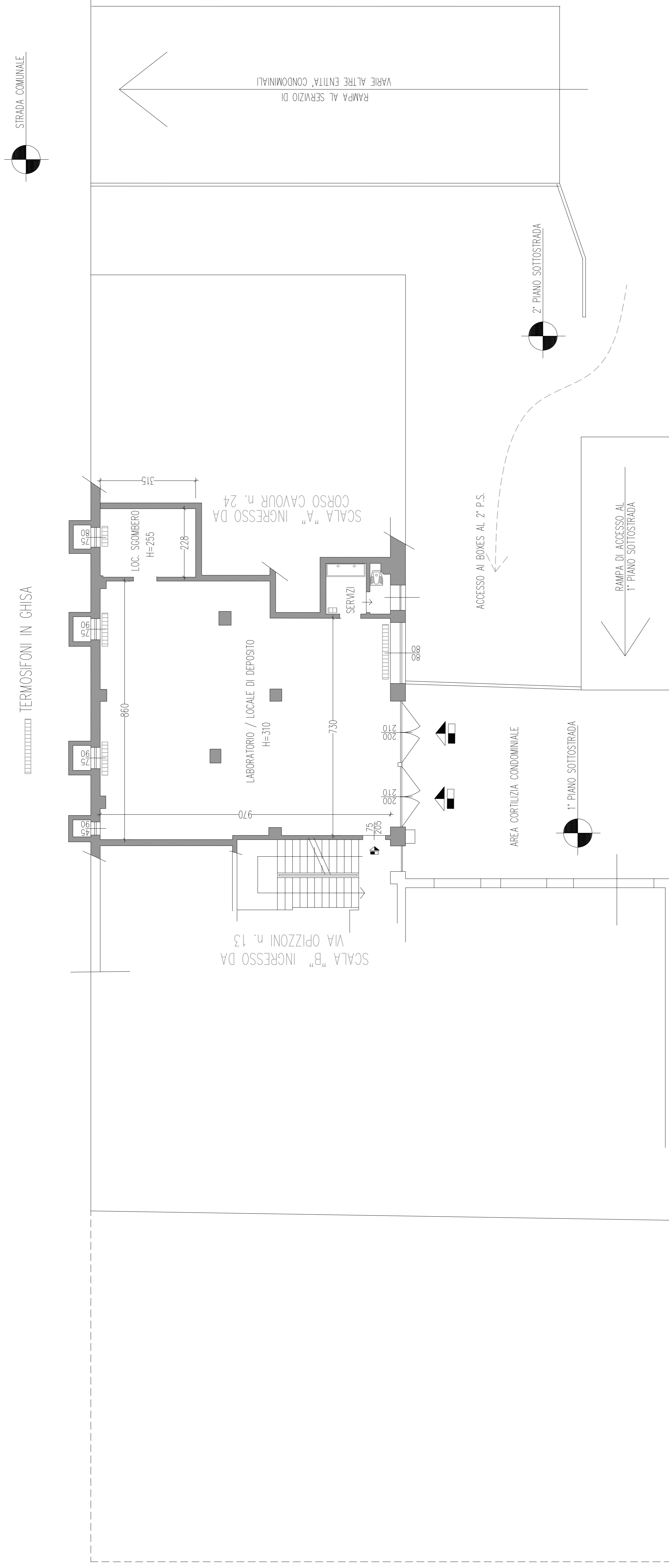
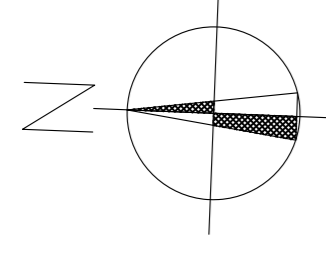
Via Gherardo Opizzoni (Opizzone)

Corso Cavour

COMUNE DI TORTONA

PLANIMETRIA IMMOBILE 1:100

Il Tecnico C.T.U.
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guolo n. 1



TERMOFONI IN GHISA

COMPUTO SUPERFICI

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA IMMOBILE IN ESECUZIONE: mq. 100