

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **B.P.M. Covered Bond 2 S.r.l.**

contro: **Omissis**
Omissis

N° Gen. Rep. **327/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-10-2023 ore 11:30

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

LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA IN DATA 27.09.2023
COME DA RICHIESTA DEL G.E. NELL'UDIENZA DEL 31.10.2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Enrico Balduzzi
Codice fiscale: BLDNRC61L20A182Z
Studio in: Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio
Telefono: 0131857135
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS proprietario per intero, foglio 39, particella 924, subalterno 30, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano 7, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 63, rendita € 413,17

Corpo: B

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

OMISSIS proprietario per intero, foglio 39, particella 607, subalterno 5, indirizzo Via San Giovanni Bosco n. 21, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, superficie 13, rendita € 47,67

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS proprietaria per intero, foglio 37, particella 238, subalterno 3, indirizzo Strada Comunale Virgo Potens n. 13, piano T-1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie 209, rendita € 932,20

2. Stato di possesso

Bene: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da OMISSIS , con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2026. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti:OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5 **Comproprietari**

Beni: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Giovanni Bosco nn. 19-21 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 77.000,00

Bene: Strada Comunale Virgo Potens n. 13 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 240.000,00

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 07-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietario per intero, foglio 39, particella 924, subalterno 30, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano 7, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 63, rendita € 413,17

Millesimi di proprietà di parti comuni: 29,8

Confini: Vuoto su Via san Giovanni Bosco, altra unità immobiliare, vano scala e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta aggiornata dagli interventi indicati nella comunicazione ex art. 26 Legge 47/1985 presentata in data 12.05.2000 al prot. 18222

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Presentazione variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietario per intero, foglio 39, particella 607, subalterno 5, indirizzo

Via San Giovanni Bosco n. 21, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, superficie 13, rendita € 47,67

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/16 (in parti uguali con altri box)

Confini: Cortile comune, altri box auto su due lati e proprietà OMISSIS e/o aventi causa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2026

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

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 Notaio OMISSIS in data 21/09/2010 ai nn. 92125/15170; Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/10/2010 ai nn. 3273/593; Importo ipoteca: € 359.000,00; Importo capitale: € 179.500,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 23/01/2019 ai nn. 273/16; Importo ipoteca: € 342.289,76; Importo capitale: € 171.144,88.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a

Tortona in data 03/03/2022 ai nn. 669/51; Importo ipoteca: € 183.476,96; Importo capitale: € 91.738,48.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 30/12/2022 ai nn. 4392/3233.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 21/09/2010 ai nn. 92125/15170; Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/10/2010 ai nn. 3273/593; Importo ipoteca: € 359.000,00; Importo capitale: € 179.500,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 23/01/2019 ai nn. 273/16; Importo ipoteca: € 342.289,76; Importo capitale: € 171.144,88.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 03/03/2022 ai nn. 669/51; Importo ipoteca: € 183.476,96; Importo capitale: € 91.738,48.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 30/12/2022 ai nn. 4392/3233.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.234,04 di cui 186,46 quota proprietario e 1.047,58 quota inquilino). **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:
Nessuna

Millesimi di proprietà: 29,8

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: kWh/m² anno 115,64

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 12,13. **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:
Nessuna

Millesimi di proprietà: 1/16 (in parti uguali con altri box)

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 proprietario per intero dal 01/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 08/10/1999, ai nn. 73623; trascritto a Tortona, in data 13/10/1999, ai nn. 3601/2476.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per intero dal 01/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 08/10/1999, ai nn. 73623; trascritto a Tortona, in data 13/10/1999, ai nn. 3601/2476.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Numero pratica: 54/74

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/1957 al n. di prot. 54/74

Abitabilità/agibilità in data 19/09/1958 al n. di prot. 38

NOTE: Non è stato possibile visionare la pratica in quanto al momento della ricerca è risultata irreperibile, come si evince dalla dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona allegata alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Numero pratica: 55/114

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione 8° piano fuori terra senza arretramento

Oggetto: sopraelevazione

Presentazione in data 30/07/1957 al n. di prot. 14257

Rilascio in data 02/11/1957 al n. di prot. 55/114

Abitabilità/agibilità in data 19/09/1958 al n. di prot. 38

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere interne - Legge 28.02.1985 n. 47 art. 26

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Opere interne
Presentazione in data 12/05/2000 al n. di prot. 18222

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giovanni Bosco nn. 19-21

Numero pratica: 116/49

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/1968 al n. di prot. 15400

Rilascio in data 30/07/1968 al n. di prot. 116/49

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1969 al n. di prot. 41

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Appartamento al settimo piano (8° fuori terra) nel "Condominio del Sole", composto di ingresso-corridoio, cucina-tinello, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 7 (8 f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discreti
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia nelle camere e piastrelle di ceramica nel bagno condizioni: discreta
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: discreto
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas di rete**
diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato funzionante a gas
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio al piano settimo	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		87,00		82,50

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

Box auto

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,17

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **unica falda** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

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: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio al piano settimo	81,00	€ 800,00	€ 64.800,00
balcone	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.000,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	13,00	€ 850,00	€ 11.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.050,00
Valore corpo			€ 11.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	82,50	€ 66.000,00	€ 66.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 11.050,00	€ 11.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
arrotondamento	€ 350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.000,00
---	--------------------

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Strada Comunale Virgo Potens n. 13

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 07-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada Comunale Virgo Potens n. 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietaria per intero, foglio 37, particella 238, subalterno 3, indirizzo Strada Comunale Virgo Potens n. 13, piano T-1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie 209, rendita € 932,20

Confini: Per l'intero Mappale 238: Strada Comunale Virgo Potens, Mappali 981, 236, 872, 241 e 240 del Fpglio 37

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore dimensione del piano interrato, realizzazione di un piccolo w.c. al piano secondo, modifica tramezze interne e modifica di aperture esterne; estratto di mappa da aggiornare

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di cambiamento (T.M.) e variazioni catastali

Descrizione delle opere da sanare: Porzione del piano interrato, tramezze interne, aperture esterne e mappa Catasto Terreni

Stesura di denuncia di cambiamento (T.M.): € 1.500,00

Stesura di denuncia di variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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 Notaio OMISSIS in data 21/09/2010 ai nn. 92124/15169; Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/10/2010 ai nn. 3272/592; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 21/09/2010 ai nn. 92125/15170; Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/10/2010 ai nn. 3273/593; Importo ipoteca: € 359.000,00; Importo capitale: € 179.500,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 30/12/2022 ai nn. 4392/3233.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS prop. per intero dal 11/07/2017 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; registrato a Tortona, in data 16/11/2017, ai nn. 598/9990/17; trascritto a Tortona, in data 09/02/2018, ai nn. 392/281.

Note: Eredità devoluta per legge al coniuge, rinuncianti i figli con atto notaio OMISSIS registrato ad Alessandria il 27.09.2017 al n. 10102 serie 1T. Si rileva l'accettazione tacita di eredità trascritta il 02.02.2018 ai nn. 283/213 in morte di OMISSIS da parte dell'erede, ma relativamente a beni estranei alla presente procedura esecutiva.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 228/130
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sistemazione casa unifamiliare
Oggetto: opere di ristrutturazione
Presentazione in data 27/02/1978 al n. di prot. 3711
Rilascio in data 26/04/1978 al n. di prot. 228/130
NOTE: Parere sfavorevole alla costruzione del garage.

Numero pratica: 58/1990
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 01/12/1989 al n. di prot. 33803
Rilascio in data 23/01/1990 al n. di prot. 58/1990
Abitabilità/agibilità in data 11/01/1999 al n. di prot. 06/99

Numero pratica: 104/1991
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta di proroga
Per lavori: Proroga ad Autorizzazione edilizia n. 58/1990 del 23.01.1990
Oggetto: proroga
Rilascio in data 14/03/1991 al n. di prot. 104/1991
Abitabilità/agibilità in data 11/01/1999 al n. di prot. 06/99

Numero pratica: 574/1992
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta di proroga
Per lavori: Proroga ad Autorizzazione edilizia n. 104/1991 del 14.03.1991
Oggetto: proroga
Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 574/1992
Abitabilità/agibilità in data 11/01/1999 al n. di prot. 06/99

Numero pratica: 220/257
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94
Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 02/03/1995 al n. di prot. 8683
Rilascio in data 07/02/1997 al n. di prot. 220/257
L'importo è stato saldato? SI.

Numero pratiOMISSIS
Tipo pratica: CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
Per lavori: Manutenzione Straordinaria
Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/08/2015 al n. di prot. 19036

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore dimensione del piano interrato, realizzazione di un piccolo w.c. al piano secondo, modifica tramezze interne e modifica di aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Porzione del piano interrato, piccolo w.c. al piano secondo, tramezze interne ed aperture esterne

Stesura S.C.I.A. in sanatoria: € 1.500,00

Sanzione: € 516,00

Oneri Totali: € **2.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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 a bassa densità insediativa B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,25 mq/mq - It = 0,15 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 25% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra (7,20 m)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra, oltre un piano interrato, composto da un porticato, un ingresso, un soggiorno, una cucina ed una lavanderia al piano terra, da tre camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone coperto al piano primo, una camera, un w.c. ed un terrazzo coperto al piano

secondo e da un locale caldaia ed una cantina al piano interrato, con annesso sedime pertinenziale destinato in parte a giardino ed in parte a cortile.

Si precisa che attualmente il sedime di corte è gravato da una servitù carrabile a favore del terreno confinante a Sud, censito al Foglio 37 Mappale 981, che risulta in usufrutto alla signora OMISSIS ed in nuda proprietà alla figlia OMISSIS.

Inoltre, la signora OMISSIS risulta proprietaria anche di un terreno agricolo, non oggetto di pignoramento, censito al Foglio 37 Mappale 872, con accesso pedonale, mediante una scala metallica, dal sedime di corte oggetto della presente stima; si rileva che la morfologia del terreno presenta un notevole dislivello tra i due fondi, tale da non consentire, ad oggi, un accesso carrabile al suddetto terreno agricolo.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile pignorato dovrà tenere conto delle due servitù di passaggio e, quindi, sarà ridotto di una quota pari al 15%.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **311,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86 al p. terra, 2,81 al p. 1 e 2,76 al p. 2

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: muratura ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: tegole di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizi rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: parte in battuto di cemento e parte in ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres al p. terra e parquet al p. primo condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma a gas e termosifoni
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Portico piano terra	sup lorda di pavimento	47,00	0,35	16,45
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balcone coperto piano primo	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	28,00	0,90	25,20
Terrazzo coperto piano secondo	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
Locali piano interrato	sup lorda di pavimento	33,00	0,20	6,60
		311,00		238,65

Pertinenze

A1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Stima comparativa

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: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 286.380,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	96,00	€ 1.200,00	€ 115.200,00
Portico piano terra	16,45	€ 1.200,00	€ 19.740,00
Abitazione piano primo	89,00	€ 1.200,00	€ 106.800,00
Balcone coperto piano primo	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00
Abitazione piano	25,20	€ 1.200,00	€ 30.240,00

secondo			
Terrazzo coperto piano	3,60	€ 1.200,00	€ 4.320,00
secondo			
Locali piano interrato	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 286.380,00
Valore corpo			€ 286.380,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 286.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 286.380,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	238,65	€ 286.380,00	€ 286.380,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.016,00
Valore servitù di passaggio pari al 15% dell'intero valore	€ -42.957,00
arrotondamento	€ 593,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 240.000,00
---	---------------------

Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visure catastali
- all. 3 estratti di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetrie catastali
- all. 5 tavole grafiche
- all. 6 visure ipotecarie
- all. 7 documentazione spese condominiali
- all. 8 comunicazione sui titoli abilitativi

Data generazione:

04-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi