

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **119/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

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: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

██████████ con sede in Tortona (AL), foglio 37, particella 1105, subalterno 32, indirizzo Via Virginio Arzani n. 51/A, piano T, comune Tortona, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 29, superficie 33, rendita € 357,96

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ con sede in Tortona (AL), foglio 37, particella 1105, subalterno 34, indirizzo Via Virginio Arzani n. 59/A, piano S2, comune Tortona, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 6, superficie 9, rendita € 12,39

2. Stato di possesso

Bene: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da Società ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2013 per l'importo di euro 3.960,00 con cadenza annuale Registrato a Tortona il 12/12/2013 ai nn.1505 Serie 3
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/12/2025

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

Corpo: B

Altro

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Arzani n. 51/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 35.000,00

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Arzani n. 51/A

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 06-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Arzani n. 51/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02442870065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Tortona (AL), foglio 37, particella 1105, subalterno 32, indirizzo Via Virginio Arzani n. 51/A, piano T, comune Tortona, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 29, superficie 33, rendita € 357,96

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 12.10.1983 in atti dal 15.10.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 12.02.1996 in atti dal 03.09.1997 DIVISIONE - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23.07.2007 Pratica n. AL0304620 in atti dal 23.07.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31.12.2013 Pratica n. AL0262998 in atti dal 31.12.2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07.01.2014 Pratica n. AL0000848 in atti dal 07.01.2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28.02.2014 Pratica n. AL0043187 in atti dal 28.02.2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 46,75 compresa la cantina

Confini: Via Arzani, cortile e proprietà di terzi agli opposti lati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Arzani n. 51/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02442870065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Tortona (AL), foglio 37, particella 1105, subalterno 34, indirizzo Via Virginio Arzani n. 59/A, piano S2, comune Tortona, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 6, superficie 9, rendita € 12,39

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 12.10.1983 in atti dal 15.10.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 12.02.1996 in atti dal 03.09.1997 DIVISIONE - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23.07.2007 Pratica n. AL0304620 in atti dal 23.07.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; - VARIAZIONE del 15.09.2014 Pratica n. AL0195453 in atti dal 15.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14.06.2024 Pratica n. AL0077899 in atti dal 14.06.2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 46,75 compreso il negozio

Confini: Corridoio comune, cantine di proprietà di terzi agli opposti lati e cortile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Tortona (AL), Via Arzani n. 51/A

Occupato da Società [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2013 per l'importo di euro 3.960,00 con cadenza annuale Registrato a Tortona il 12/12/2013 ai nn.1505 Serie 3
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/12/2025

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

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), Via Arzani n. 51/A

Altro

Note: La presente cantina non risulta citata nel contratto di locazione stipulato con la società [REDACTED] (ved. allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro , ██████████
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 07/12/2011 ai nn. 96201/22891; Iscritto/trascritto a Tortona in data 09/12/2011 ai nn. 3983/601; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2500/220 DEL 25.09.2015 derivante da frazionamento in quota del 21.09.2015 Notaio Esposito Vincenzo sede Tortona (AL) Numero repertorio 296380/39275 sulle unità immobiliari censite al Foglio 37 Particella 1105 Sub. 32 e 34, quota n. 1 di € 54.206,95 montante di € 108.413,90. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro ██████████ Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 30/04/2024 ai nn. 1542/1252.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro , ██████████
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Ottavio Pilotti in data 07/12/2011 ai nn. 96201/22891; Iscritto/trascritto a Tortona in data 09/12/2011 ai nn. 3983/601; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2500/220 DEL 25.09.2015 derivante da frazionamento in quota del 21.09.2015 Notaio Esposito Vincenzo sede Tortona (AL) Numero repertorio 296380/39275 sulle unità immobiliari censite al Foglio 37 Particella 1105 Sub. 32 e 34, quota n. 1 di € 54.206,95 montante di € 108.413,90. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro ██████████ Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 30/04/2024 ai nn. 1542/1252.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Negozi, botteghe [C1] sito in Tortona (AL), Via Arzani n. 51/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 130,00 per la proprietà e 150,00 per l'inquilino, comprensive della cantina.

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:

(421,07+22,37) per la proprietà e 404,28 per l'inquilino. Si precisa, inoltre, che alla data del 17/10/2024 risulta il seguente scaduto complessivo: € 1.349,69 per la proprietà ed € 525,49 per

l'inquilino.

Millesimi di proprietà: 46,75 comprensivi della cantina

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: Scaduta il 21/03/2021

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), Via Arzani n. 51/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 130,00 per la proprietà e 150,00 per l'inquilino, comprensive del negozio.

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:

(421,07+22,37) per la proprietà e 404,28 per l'inquilino. Si precisa, inoltre, che alla data del 17/10/2024 risulta il seguente scaduto complessivo: € 1.349,69 per la proprietà ed € 525,49 per l'inquilino.

Millesimi di proprietà: 46,75, comprensivi del negozio

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: ██████████ nata a Cavarzere (VE) il 11.10.1934 proprietaria per 1/2 e ██████████ nato in Francia il 07.02.1933 proprietario per 1/2 dal 03/12/1973 al 31/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 03/12/1973, ai nn. 10288/3041; trascritto a Tortona, in data 20/12/1973, ai nn. 3887/3102.

Titolare/Proprietario: ██████████ nata a Cavarzere (VE) il 11.10.1934 proprietaria per intero dal 31/07/1998 al 04/10/2011 . In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona, in data 30/10/1998, ai nn. 80/752; trascritto a Tortona, in data 01/12/1998, ai nn. 3479/2765.

Note: La presente Successione è stata devoluta al coniuge per testamento Notaio Pernigotti registrato a Tortona il 11/09/1998 al n. 1039. Risulta trascritta in data 27/05/2008 ai nn. 2083/1441 accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ n. il 07/02/1933 in Francia da parte dell'erede ██████████, nascente da atto Notaio De Blasi Maurizio del 14/05/2008. N.B.

L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 04/10/2011 al 13/07/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 04/10/2011, ai nn. 289414/35863; trascritto a Tortona, in data 02/11/2011, ai nn. 3536/2471.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 13/07/2012 al 30/04/2016 . In forza di trasformazione di società - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 13/07/2012, ai nn. 290954/36637; trascritto a Tortona, in data 19/07/2012, ai nn. 2360/1771.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 30/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Paola Cola, in data 30/04/2016, ai nn. 9073/5551; trascritto a Tortona, in data 03/05/2016, ai nn. 1133/851.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: ██████████ nata a Cavarzere (VE) il 11.10.1934 proprietaria per 1/2 e Rebora Vincenzo nato in Francia il 07.02.1933 proprietario per 1/2 dal 03/12/1973 al 31/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 03/12/1973, ai nn. 10288/3041; trascritto a Tortona, in data 20/12/1973, ai nn. 3887/3102.

Titolare/Proprietario: ██████████ nata a Cavarzere (VE) il 11.10.1934 proprietaria per intero dal 31/07/1998 al 04/10/2011 . In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona, in data 30/10/1998, ai nn. 80/752; trascritto a Tortona, in data 01/12/1998, ai nn. 3479/2765.
Note: La presente Successione è stata devoluta al coniuge per testamento Notaio Pernigotti registrato a Tortona il 11/09/1998 al n. 1039. Risulta trascritta in data 27/05/2008 ai nn. 2083/1441 accettazione tacita dell'eredità in morte di Rebora Vincenzo n. il 07/02/1933 in Francia da parte dell'erede ██████████, nascente da atto Notaio De Blasi Maurizio del 14/05/2008. N.B.
L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 04/10/2011 al 13/07/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 04/10/2011, ai nn. 289414/35863; trascritto a Tortona, in data 02/11/2011, ai nn. 3536/2471.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 13/07/2012 al 30/04/2016 . In forza di trasformazione di società - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 13/07/2012, ai nn. 290954/36637; trascritto a Tortona, in data 19/07/2012, ai nn. 2360/1771.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 30/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Paola Cola, in data 30/04/2016, ai nn. 9073/5551; trascritto a Tortona, in data 03/05/2016, ai nn. 1133/851.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Arzani n. 51/A

Numero pratica: 115/10
Intestazione: Silla Domenico
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/01/1968 al n. di prot. 461
Rilascio in data 26/03/1968 al n. di prot. 115/10
Abitabilità/agibilità in data 29/12/1970 al n. di prot. 20

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Arzani n. 51/A

Numero pratica: 34824
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001
Per lavori: Trasformazione di un unico locale commerciale in due unità
Oggetto: opere in sanatoria
Presentazione in data 21/11/2007 al n. di prot. 34824
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2009 al n. di prot. 109/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Arzani n. 51/A

Numero pratica: 27491
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Comunicazione di attività di edilizia libera
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 23/12/2013 al n. di prot. 27491

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Arzani n. 51/A

Numero pratica: 115/10
Intestazione: Silla Domenico
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/01/1968 al n. di prot. 461
Rilascio in data 26/03/1968 al n. di prot. 115/10
Abitabilità/agibilità in data 29/12/1970 al n. di prot. 20

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

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

Magazzini e locali di deposito [C2]

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	NO

particolari?	
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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Locale ad uso negozio, avente accesso dalla scala B, posto al piano terreno, costituito da un locale, disimpegno, archivio, bagno con antibagno e due vani uso ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02442870065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,43

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: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **lastrico solare** condizioni: **sufficienti**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-**

parelle materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio rivestimento: klinker condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: vetrina + porta di ingresso materiale: metallo condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discreto
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: canaline esterne tensione: 220V condizioni: discrete conformità: non riscontrata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica condizioni: discreto conformità: non riscontrata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Elettrico
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
negozio al piano terra	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

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

Locale cantina, posto al secondo piano sottostrada

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02442870065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse****Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina al secondo piano sottostrada	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

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 consisten-

za, 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. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio al piano terra	44,00	€ 900,00	€ 39.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.600,00
Valore corpo			€ 39.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.600,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina al secondo piano sottostrada	9,00	€ 180,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.620,00
Valore corpo			€ 1.620,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	44,00	€ 39.600,00	€ 39.600,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,00	€ 1.620,00	€ 1.620,00

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%)	€ 6.183,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -37,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.000,00
---	--------------------

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
- 8- Contratto di locazione

Data generazione:
22-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta