

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **27/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.10.2023

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33**

**Lotto 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34**

**Lotto 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35**

**Lotto 004 – Appart. sub 27 + autorimesse subb 36/37 + magaz. ai subb 28/29/30/31**

**Esperto alla stima:** Geom. Emanuel Murador

**Codice fiscale:** MRDMNL75S22B885L

**Studio in:** corso Luigi Manacorda 53 - 15033 Casale Monferrato

**Telefono:** 014255370

**Fax:** 01429031164

**Email:** studiomurador@gmail.com

**Pec:** emanuel.murador@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33

**Corpo:** 01-A) appartamento sub. 32

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]



foglio 48, particella 642, subalterno 32, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,0, superficie 193, rendita € 557,57

**Corpo:** 01-B) autorimessa sub. 33

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]



foglio 48, particella 642, subalterno 33, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 18, rendita € 72,87

**Lotto:** 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34

**Corpo:** 02-A) appartamento sub. 10

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 10, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano 1, comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,0, superficie 238, rendita € 229

**Corpo:** 02-B) autorimessa sub. 34

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

Foglio 48, particella 642, subalterno 34, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 19, superficie 21, rendita € 81,45

Intestazione per tutto il Lotto 002



**Lotto: 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35**

**Corpo:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 6, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano 2, comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 6, consistenza 9,00, superficie 193, rendita € 1231,75

**Corpo:** 03-B) autorimessa sub. 35

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

Foglio 48, particella 642, subalterno 35, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 19, rendita € 72,87

Intestazione per tutto il Lotto 003



**Lotto: 004 - Appartamento sub 27 + autorimesse subb 36 e 37 + magazzini ai subb 28/29/30/31**

**Corpo:** 04-A) appartamento sub. 27

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 27, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1 - T - 2 (errati), comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 11, superficie 229, rendita € 766,94

**Corpo:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

Foglio 48, particella 642, subalterno 36, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 19, superficie 21, rendita € 81,45

**Corpo:** 04-C) autorimessa sub. 37

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

Foglio 48, particella 642, subalterno 37, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 14, superficie 17, rendita € 60,01

**Corpo:** 04-D) magazzino sub. 28

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 28, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 64, superficie 69, rendita € 112,38

**Corpo:** 04-E) magazzino sub. 29

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 29, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 89, superficie 100, rendita € 156,28

**Corpo:** 04-F) magazzino sub. 30

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 30, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 7, superficie 8, rendita € 12,29

**Corpo:** 04-G) magazzino sub. 31

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Foglio 48, particella 642, subalterno 31, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 17, superficie 21, rendita € 29,85

Intestazione per tutto il Lotto 004

● [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33

**Corpo:** 01-A) appartamento sub. 32

**Occupato** da Ansaldi Maria Carola, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** 01-B) autorimessa sub. 33 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Lotto:** 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34

**Corpo:** 02-A) appartamento sub. 10

**Occupato** da Ansaldi Paolo e Campiglia Fulvia, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** 02-B) autorimessa sub. 34 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Lotto:** 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35

**Corpo:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Occupato** da Ansaldi Enrico Maria Luigi, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** 03-B) autorimessa sub. 35 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Lotto:** 004 - Appartamento sub 27 + autorimesse subb. 36 e 37 + magazzini ai subb. 28, 29, 30 €

**Corpo:** 04-A) appartamento sub. 27

**Occupato** da Ansaldi Lisetta, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** 04-B) autorimessa sub. 36 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Corpo:** 04-C) autorimessa sub. 37 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Corpo:** 04-D) magazzino sub. 28 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Corpo:** 04-E) magazzino sub. 29 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Corpo:** 04-F) magazzino sub. 30 - **occupato dal comproprietario dell'immobile**

**Corpo:** 04-G) magazzino sub. 31 – **in uso come centrale termica per altre unità.**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33

**Corpo:** 01-A) appartamento sub. 32

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** 01-B) autorimessa sub. 33

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34

**Corpo:** 02-A) appartamento sub. 10

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 02-B) autorimessa sub. 34

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35

**Corpo:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 03-B) autorimessa sub. 35

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Appartamento sub 27 + autorimesse subb. 36 e 37 + magazzini ai subb. 28, 29, 30 e 31

**Corpo:** 04-A) appartamento sub. 27

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** 04-C) autorimessa sub. 37

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** 04-D) magazzino sub. 28

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** 04-E) magazzino sub. 29

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** 04-F) magazzino sub. 30

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** 04-G) magazzino sub. 31

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti per tutti e quattro i lotti:**

[REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33

**Corpo:** 01-A) appartamento sub. 32

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo:** 01-B) autorimessa sub. 33

[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34

**Corpo:** 02-A) appartamento sub. 10

**Corpo:** 02-B) autorimessa sub. 34

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35

**Corpo:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Corpo:** 03-B) autorimessa sub. 35

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - Appartamento sub 27 + autorimesse subb. 36 e 37 + magazzini ai subb. 28/29/30/31

**Corpo:** 04-A) appartamento sub. 27

**Corpo:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Corpo:** 04-C) autorimessa sub. 37

**Corpo:** 04-D) magazzino sub. 28

**Corpo:** 04-E) magazzino sub. 29

**Corpo:** 04-F) magazzino sub. 30

**Corpo:** 04-G) magazzino sub. 31

**Comproprietari:** [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Per tutti e quattro i Lotti: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Per tutti e quattro i Lotti: SI**

## 8. Prezzo

**Bene:** via Brigata Tortona n. 29 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33

**Valore complessivo intero:** 82.315,44

**Lotto:** 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34

**Valore complessivo intero:** € 113.279,90

**Lotto:** 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35

**Valore complessivo intero:** 52.498,43

**Lotto:** 004 - Appartamento sub 27 + autorimesse subb. 36 e 37 + magaz. ai subb. 28/29/30/31

**Valore complessivo intero:** 112.565,66

**INDICAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI:**

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16;

Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: valida per tutti i lotti.****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Amministrativa attiva a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Parma in data 04/08/2009 ai nn. 2359; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/08/2009 ai nn. 3137/522; Importo ipoteca: € 335.696,98; Importo capitale: € 335.696,98

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TORTONA in data 04/10/2012 ai nn. 362/2012; Iscritto/trascritto a Tortona in data 18/10/2012 ai nn. 3153/364; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 275.000,00;

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di SOFITAL LEASING S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pavia in data 13/04/2016 ai nn. 923/2016; Iscritto/trascritto a Tortona in data 03/05/2016 ai nn. 1106/156; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 9.104,45;

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di SOFITAL RE S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/08/2018 ai nn. 4817 iscritto/trascritto a Tortona in data 09/10/2018 ai nn. 3029/2175;

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Alessandria in data 16/01/2023 ai nn. 6180 iscritto/trascritto a Tortona in data 21/02/2023 ai nn. 498/384;

\*\* Dati estratti dalla certificazione notarile e completati con visure ipotecarie sulle note indicate.



## Provenienze ventennali:

a) Lotto 1 Bene A – Fg. 48 particella 642 sub. 32

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al **27/03/1994** a rogito di notaio Pernigotti Giuseppe, in data 20/09/1993, ai nn. 64899/16515; trascritto a Tortona, in data 06/10/1993, ai nn. 2531/1861.

Note: Estrapolata dalla certificazione notarile allegata agli atti.

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di riunione dell'usufruttuario per morte di [REDACTED] in data 27/03/1994

Note: Estrapolata dalla certificazione notarile allegata agli atti.

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 24/03/2010 a oggi in forza di atto di divisione - a rogito del Tribunale di Tortona in data 24/03/2010, ai nn. 591; trascritto a Tortona, in data 17/04/2012, ai nn. 1304/966.

Note: Nella nota di trascrizione del 17.04.2012 RG 1304 RP 966,  
NB: la quota di Analdi Ferruccio è stata indicata erroneamente per 2/18 invece di 1/5.  
Dati Estrapolati dalla certificazione notarile allegata agli atti.

Continuità delle trascrizioni: Si

- b) Lotto 1 Bene B – Fg. 48 particella 642 sub. 33  
Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

proprietari ante ventennio al 27/03/1994 .in forza di Dichiarazione di successione di [REDACTED] in data 24/04/1987, ai nn. 59; trascritto a Tortona, in data 25/02/1989, ai nn. 720.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 27/03/1994 al 24/03/2010 per riunione di usufrutto [REDACTED] in data 27/03/1994, ai nn. /16515.

Note: Estrapolata dalla certificazione notarile allegata agli atti.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 24/03/2010 al 01/10/2022 in forza di atto di divisione a rogito di Tribunale di Tortona, in data 24/03/2010, ai nn. 591; trascritto a Tortona, in data 17/04/2012, ai nn. 1304/966.

Note: Estrapolata dalla certificazione notarile allegata agli atti.

Nella nota di trascrizione [REDACTED] è stato indicato erroneamente per la quota di 1/5 anziché 2/18

**Titolare/Proprietario:**

dal 01/10/2022 al oggi in forza di cessione diritti reali a titolo oneroso a rogito di dott. Cola Maria Paola, in data 01/10/2022, ai nn. 21429/14233; trascritto a Tortona, in data 11/10/2022, ai nn. 2426/3314. Note: Erroreameente nel certificato notarile l'RG è indicato 2427

Continuità delle trascrizioni: Si

**CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI LOTTI:**

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, in virtù del chiarimento della Corte di Cassazione che ha sottolineato come i valori dell'OMI e del borsino immobiliare o dei portali di vendita immobiliare, debbano essere utilizzati unitamente ad altri parametri (Cass. 25707/2015), si sono presi in considerazione i valori forniti fra l'Osservatorio del Mercato immobiliare, secondo semestre 2022, con indagini di mercato su immobili simili per caratteristiche e posti in vendita, con idonei adeguamenti.

Premesso quanto sopra, gli immobili oggetto di CTU si trovano nell'area omogenea C4 denominata "semicentrale San Bernardino, zona sud verso Cassano Spinola" ma a confine con l'area omogenea "B1 centrale e centro urbano".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: TORTONA

Fascia/zona: Semicentrale/SAN BERNARDINO; ZONA SUD VERSO CASSANO SPINOLA

Codice zona: C4

Microzona: 0

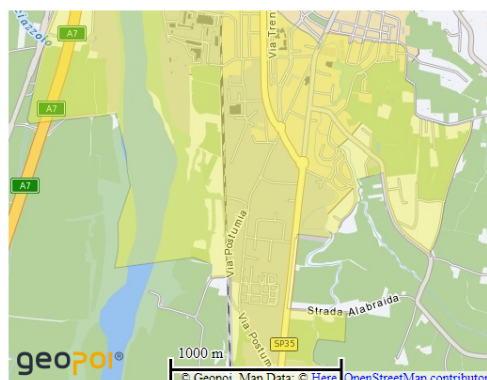
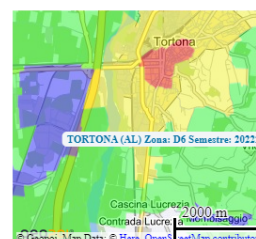
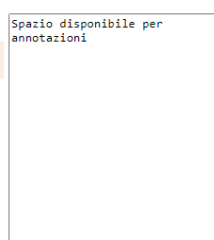
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	940	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	590	880	L	3,6	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	3,8	5,6	L

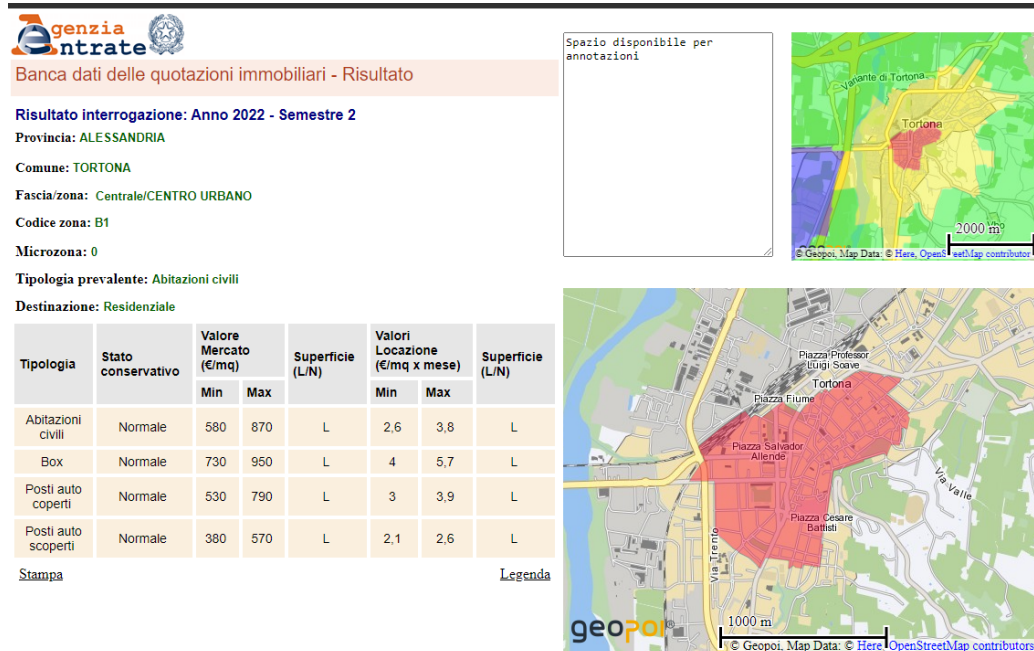
Stampa

Legenda



Per l'area omogenea C4 si possono individuare, per le abitazioni di tipo civile nelle condizioni di normalità, un valore minimo pari ad €/mq 580,00 ed un valore massimo di €/mq 870,00.

Essendo in posizione intermedia, si ritiene mediare il valore minimo pari ad €/mq 580,00 con quello dell'area esattamente a confine di €/mq 630,00 ottenendo un valore successivamente da mediare, pari ad €/mq 605,00.



Analisi offerte nel mercato immobiliare per immobili di caratteristiche simili:

1. Quadrilocale via Brigata Tortona di mq. 82, posto in vendita ad € 54.000,00 = €/mq 658,00
2. Appartamento in buono stato in strada provinciale per Genova (dietro via Brigata Tortona) di mq. 158, posto in vendita ad € 150.000,00 = €/mq 950,00
3. Trilocale in via Trento n. 8 di mq. 90, posto in vendita ad € 99.000,00 = €/mq 1.100,00
4. Quadrilocale in strada provinciale per Genova (dietro via Brigata Tortona) di mq. 90, posto in vendita ad € 65.000,00 = €/mq 722,00

Dall'analisi di mercato si ottiene un prezzo medio pari ad € (658,00 + 950,00 + 1.100,00 + 722,00) = €/mq 850,00

Attribuita una percentuale di decurtazione ritenuta congrua per una trattativa fra privati pari al 10% si ottiene un valore al metro quadrato di € 850,00 – 10% = €/mq 765,00

Ottenuto il valore per l'indagine di mercato, si procede quindi a mediarlo con quello fornito dall'OMI precedentemente analizzando ottenendo (€/mq 605,00 + €/mq 765,00) = € 685,00 che si ritiene un valore congruo da poter applicare ai nostri immobili oggetto di perizia.

Si ritiene comunque opportuno abbattere del 15% il valore dell'appartamento al PT e P2 perché mentre il primo ha poca esposizione ed è molto sacrificato rispetto agli altri, il secondo necessita di interventi di riammodernamento; si applicherà, per queste due unità, un valore al metro quadrato di € 580,00.

Le autorimesse quali pertinenze saranno considerate al 20% del valore e le cantine e magazzini al 10%.

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione  
via Brigata Tortona n. 29

**Lotto: 001 - Appartamento sub 32 + autorimessa sub. 33**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 01-A) appartamento sub. 32.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di Paolo**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Brigata Tortona n. 29 int. 1 - Tortona - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED]

Foglio 48, particella 642, subalterno 32, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,0, superficie 193, rendita € 557,57

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 10

Confini: Subalterno 20, subalterno 17, strada comunale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 01-B) autorimessa sub. 33.**  
**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 48, particella 642, subalterno 33, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 18, rendita € 72,87

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 3

Confini: subalterno 20, subalterno 8, particella 1145, particella 498.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona a prevalente destinazione residenziale nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Tortona, a 300 metri dal Municipio, comoda ai servizi quali stazione ferroviaria, trasporto su ruota (bus), comoda ai parcheggi e ben servito da attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** casello Autostradale A7 1,2 chilometri, stazione ferroviaria di Tortona 900 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 01-A) appartamento sub. 32**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

**Identificativo corpo: 01-B) autorimessa sub. 33**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Vedi pagina 8 valida per tutti i lotti.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 01-A) appartamento sub. 32**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo: 01-B) autorimessa sub. 33**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO: vedi pagine 8, 9 e 10.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 3/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/04/1995 al n. di prot. 15923

Rilascio in data 18/01/1996 al n. di prot. 3/1996

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 12/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 8443

Rilascio in data 30/10/1995 al n. di prot. 12/95

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32



**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 17/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 5 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 19970

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 17/1976

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: prot. 9.848

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio Attività

Per lavori: abbattimento e ricostruzione di alcuni tramezzi

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/03/1999 al n. di prot. 9.848

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 17/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 5 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 19970

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 17/1976

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-B) autorimessa sub. 33

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-B) autorimessa sub. 33

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 254

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1975 al n. di prot. 8634

Rilascio in data 12/06/1975 al n. di prot. 254

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-B) autorimessa sub. 33

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Fabbricato di nascita ante 01.09.1967 successivamente oggetto di molteplici permessi e condoni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-B) autorimessa sub. 33

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 9 del 29/03/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-A) appartamento sub. 32

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01-B) autorimessa sub. 33

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **01-A) appartamento sub. 32**

Appartamento posto al piano terra di edificio a più unità a sola destinazione residenziale ed autorimesse, con accesso da via Brigata Tortona al civico 29.

Da vano scala comune con altre unità, si accede direttamente al soggiorno posto a piano inferiore (ma allo stesso livello del cortile) a mezzo scaletta interna; si compone di un vano ad uso cucina / tinello, quattro camere da letto, tre bagni ed un locale ad uso ripostiglio realizzato mediante parete in legno a discapito della camera attigua, che comunque non ne limita la vivibilità. Completa la consistenza un cortile esclusivo. Libero su tre lati si affaccia su via Brigata Tortona, e sugli altri due lati su cortile comune e corte esclusiva.

Si presenta in discreto stato di manutenzione con pavimenti interni in legno, serramenti in PVC a doppio vetro, tapparelle in plastica e stufa a pallet per il riscaldamento degli interni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Brigata Tortona n. 29 int. 1 - Tortona - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **221,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato edificato ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90/2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

Particolare attenzione dovrà essere data alla copertura in amianto presente sul corpo di fabbrica principale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: In lastre di amianto da rivedere.
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Blindato leggero</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvista di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non verificata</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996 (data presunta risalente alla ristrutturazione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	N.D.
Epoca di realizzazione/adeguamento	N.D.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	dichiarazione di conformità non prodotta.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	31,00	0,10	3,10
		<b>221,00</b>		<b>193,10</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto 01-B) autorimessa sub. 33**

Trattasi di autorimessa inserita in basso fabbricato composto di n. 5 box auto, con accesso indipendente da cortile comune ma non divisi lateralmente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificate nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 33; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 1,90 / 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in coppi
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	tipologia <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975 (data presunta risalente alla costruzione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	0,20	3,40
		<b>17,00</b>		<b>3,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima: Vedasi pagina 11 e 12

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### 01-A) appartamento sub. 32. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.798,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	190,00	€ 580,00	€ 110.200,00
cortile esclusivo	3,10	€ 580,00	€ 1.798,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.998,00
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -11.199,80
Valore corpo			€ 100.798,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.798,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.199,55

#### 01-B) autorimessa sub. 33. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.096,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	3,40	€ 685,00	€ 2.329,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.329,00
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -232,90
Valore corpo			€ 2.096,10
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.096,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 262,01

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01-A) appartamento sub. 32	Abitazione di tipo civile [A2]	193,10	€ 100.798,20	€ 25.199,55
01-B) autorimessa sub. 33	Garage o autorimessa [G]	3,40	€ 2.096,10	€ 262,01

**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% ) € 15.434,15

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota per appetibilità commerciale: € 5.144,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile non divisibile perché non disimpegnabile ed i costi supererebbero i benefici commerciali.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.315,44

**Lotto: 002 - Appartamento sub 10 + autorimessa sub. 34**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 02-A) appartamento sub. 10.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted]

Foglio 48, particella 642, subalterno 10, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano 1, comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,0, superficie 238, rendita € 766,94

Derivante da: soppressione ex particella 66 sub 5 e precedentemente sub 2

Confini: subalterno 17, cortile comunale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

Identificativo corpo: 02-B) autorimessa sub. 34.

Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED]

Foglio 48, particella 642, subalterno 34, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 19, superficie 21, rendita € 81,45

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 3

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona a prevalente destinazione residenziale nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Tortona, a 300 metri dal Municipio, comoda ai servizi quali stazione ferroviaria, trasporto su ruota (bus), comoda ai parcheggi e ben servito da attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** casello Autostradale A7 1,2 chilometri, stazione ferroviaria di Tortona 900 metri

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 02-A) appartamento sub. 10**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO:** occupato dal debitore.

**Identificativo corpo: 02-B) autorimessa sub. 34**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29:**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Vedi pagina 8 valida per tutti i lotti.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 02-A) appartamento sub. 10**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** N. 2022 214508 0010

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo: 02-B) autorimessa sub. 34**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non prevista per legge.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO: vedi pagg. 8, 9 e 10**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 325/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento cassa

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/1977 al n. di prot. 10572

Rilascio in data 03/08/1977 al n. di prot. 325/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-A) appartamento sub. 10

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 162/31

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento cassa

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 04/06/1973 al n. di prot. 162/31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-A) appartamento sub. 10

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 31

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento e sovrizzo casa

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/05/1973 al n. di prot. 9393

Rilascio in data 14/06/1973 al n. di prot. 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-A) appartamento sub. 10

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 489

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: prolungamento di balconi a sud

Rilascio in data 14/10/1976 al n. di prot. 489

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-A) appartamento sub. 10

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-A) appartamento sub. 10

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 17/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 5 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 19970

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 17/1976

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-B) autorimessa sub. 34

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-B) autorimessa sub. 34

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 254

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1975 al n. di prot. 8634

Rilascio in data 12/06/1975 al n. di prot. 254

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-B) autorimessa sub. 34

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Si riscontra il diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni come da planimetria allegata che saranno sanabili con la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria ed una spesa complessiva tra sanzione, diritti e onorari professionali stimabile in € 3.500,00 onnicomprensivi.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;

note: Fabbricato di nascita ante 01.09.1967 successivamente oggetto di molteplici permessi e condoni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-A) appartamento sub. 10

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 02-B) autorimessa sub. 34

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 9 del 29/03/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: conforme****Dati precedenti relativi ai corpi: 02-A) appartamento sub. 10****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 9 del 29/03/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: conforme****Dati precedenti relativi ai corpi: 02-B) autorimessa sub. 34**



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **02-A) appartamento sub. 10**

Appartamento posto al piano primo di edificio a più unità a sola destinazione residenziale ed autorimesse, con accesso da via Brigata Tortona al civico 29.

Da vano scala comune con altre unità, si accede direttamente in un'ampia sala che ha funzione da zona pranzo e soggiorno, con comunicante uno studio, il tutto servito da due balconi prospettanti la via pubblica e proprietà sottostante; completano la consistenza tre camere da letto con due bagni e ampi disimpegni, una cucina e due balconi prospettanti il cortile comune. L'unità immobiliare è accessibile sia dal vano scala comune che da una scala esterna con accesso dal cortile.

Libero su tre lati si affaccia su via Brigata Tortona, e sugli altri due lati su cortile comune.

Si presenta in discreto stato di manutenzione con pavimenti interni in legno, serramenti in legno a doppio vetro e tapparelle in alluminio. L'alloggio è collegato ad una caldaia a condensazione che serve altra unità non oggetto di procedura per la produzione di acqua calda sanitaria.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **268,84**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato edificato ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

Particolare attenzione dovrà essere data alla copertura in amianto presente sul corpo di fabbrica principale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: In lastre di amianto da rivedere.
Fondazioni	tipologia: <b>misto cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente e fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Blindato leggero</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvista di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non verificata</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977 (data presunta risalente alla ristrutturazione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	N.D.
Epoca di realizzazione/adeguamento	N.D.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	dichiarazione di conformità non prodotta.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	229,00	1,00	229,00
balcone	sup lorda di pavimento	7,50	0,10	0,75
balcone	sup lorda di pavimento	18,64	0,10	1,86
balcone	sup lorda di pavimento	4,50	0,10	0,45
balcone	sup lorda di pavimento	9,20	0,10	0,92
		<b>268,84</b>		<b>232,98</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto 02-B) autorimessa sub. 34**

Trattasi di autorimessa inserita in basso fabbricato composto di n. 5 box auto, con accesso indipendente da cortile comune ma non divisi lateralmente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificate nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 34; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 1,90 / 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in coppi
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Epoca di realizzazione/adequamento	1975 (data presunta risalente alla costruzione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	19,00	0,20	3,80
		<b>19,00</b>		<b>3,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima: vedi pagg. 11 e 12****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona.

**8.3 Valutazione corpi:****02-A) appartamento sub. 10. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.632,17.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	229,00	€ 685,00	€ 156.865,00
balcone	0,75	€ 685,00	€ 513,75
balcone	1,86	€ 685,00	€ 1.274,10
balcone	0,45	€ 685,00	€ 308,25
balcone	0,92	€ 685,00	€ 630,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.591,30
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -15.959,13
Valore corpo			€ 143.632,17
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.632,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.954,02

**02-B) autorimessa sub. 34. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.342,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	3,80	€ 685,00	€ 2.603,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.603,00
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -260,30
Valore corpo			€ 2.342,70
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.342,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 292,84

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
02-A) appartamento sub. 10	Abitazione di tipo civile [A2]	232,98	€ 143.632,17	€ 17.954,02
02-B) autorimessa sub. 34	Garage o autorimessa [G]	3,80	€ 2.342,70	€ 292,84

**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% )	€ 21.896,23
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile per appetibilità commerciale:	€ 7.298,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile non divisibile perchè non divisimpegnabile ed i costi supererebbero i benefici commerciali.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 113.279,90</b>
---	---------------------



**Lotto: 003 - Appartamento sub 6 + autorimessa sub. 35**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted]

Foglio 48, particella 642, subalterno 6 (fraggato sub 12), indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano 2, comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 6, consistenza 9,00, superficie 193, RC € 1231,75

Derivante da: soppressione ex particella 642 sub. 6 e particella 293 sub. 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16;

Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: vuoto su cortile comune, subalterno 17, subalterno 27.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 03-B) autorimessa sub. 35.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted]

Foglio 48, particella 642, subalterno 35, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 19, rendita € 72,87

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20;

Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 e corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: subalterno 20, subalterno 34, particella 1145, subalterno 36.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona a prevalente destinazione residenziale nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Tortona, a 300 metri dal Municipio, comoda ai servizi quali stazione ferroviaria, trasporto su ruota (bus), comoda ai parcheggi e ben servito da attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** casello Autostradale A7 1,2 chilometri, stazione ferroviaria di Tortona 900 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da un comproprietario.

**Identificativo corpo: 03-B) autorimessa sub. 35**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Vedi pagina 8 valida per tutti i lotti.**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** APE n. 2022 214508 0009

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo: 03-B) autorimessa sub. 35**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON RICHIESTO

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO: vedi pagg. 9, 10 e 11.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 325/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento cassa

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/1977 al n. di prot. 10572

Rilascio in data 03/08/1977 al n. di prot. 325/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 31

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento e sovrizzo casa

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/05/1973 al n. di prot. 9393

Rilascio in data 14/06/1973 al n. di prot. 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 489

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: prolungamento di balconi a sud

Rilascio in data 14/10/1976 al n. di prot. 489

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 222/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/03/1983 al n. di prot. 4624

Rilascio in data 22/07/1983 al n. di prot. 222

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 187/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Lavori edili eseguiti in assenza di autorizzazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 08/11/2005 al n. di prot. 187/05

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 17/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 5 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 19970

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 17/1976

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-B) autorimessa sub. 35

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-B) autorimessa sub. 35

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 254

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1975 al n. di prot. 8634

Rilascio in data 12/06/1975 al n. di prot. 254

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-B) autorimessa sub. 35

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata la realizzazione di una zona soppalco non precedentemente autorizzata e una diversa distribuzione dei tramezzi interni con lievi modifiche distributive. I costi eventuali della sanatoria (fra progetto, calcoli strutturali, accatastamento, ecc...) si equivalgono con un costo presunto di demolizione di € 8.000,00. (si considerano € 3.000,00 per la sanatoria dei tramezzi interni ed € 5.000,00 per l'eventuale sanatoria del soppalco con calcoli strutturali e progetto o la sua demolizione.

Regolarizzabili mediante: Demolizione o sanatoria comunale

Descrizione delle opere da sanare: soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio e sanatoria per le opere realizzate abusivamente.

sanatoria o demolizione: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato di nascita ante 01.09.1967 successivamente oggetto di molteplici permessi e condoni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-B) autorimessa sub. 35

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 9 del 29/03/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 9 del 29/03/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 03-B) autorimessa sub. 35

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12)**

Appartamento posto al piano secondo di edificio a più unità a sola destinazione residenziale ed autorimesse, con accesso da via Brigata Tortona al civico 29.

Da vano scala comune, si accede in un corridoio che funge da ingresso il quale disimpegna un ampio soggiorno servito da ampia veranda chiusa da pareti finestrate, una camera con bagno, una cucina ed un'altra camera con bagno; a servizio troviamo un balcone accessibile da un bagno e dalla zona disimpegno. Completano la consistenza un soppalco accessibile dalla zona disimpegno.

L'unità si trova in sufficiente stato di manutenzione con evidenti infiltrazioni dalla copertura in più punti del soffitto.

Durante il sopralluogo un bagno si trovava in ristrutturazione.

Libero su tre lati si affaccia su cortile comune.

Si presenta in sufficiente stato di manutenzione con pavimenti interni in legno, serramenti in alluminio a doppio vetro (anche per la veranda) e persiane in alluminio.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **191,20**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato edificato ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 6 graffato con subalterno 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale si segnalano infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Particolare attenzione dovrà essere data alla copertura in amianto presente sul corpo di fabbrica principale.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: In lastre di amianto da rivedere.
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Blindato leggero</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvista di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>

Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non verificata</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005 (data presunta risalente al condono)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	N.D.
Epoca di realizzazione/adeguamento	N.D.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	dichiarazione di conformità non prodotta.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
balcone	sup lorda di pavimento	49,00	0,10	4,90
balcone	sup lorda di pavimento	7,20	0,10	0,72
		<b>191,20</b>		<b>140,62</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto 03-B) autorimessa sub. 35**

Trattasi di autorimessa inserita in basso fabbricato composto di n. 5 box auto, con accesso indipendente da cortile comune ma non divisi lateralmente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificate nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 35; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 1,90 / 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in coppi
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975 (data presunta risalente alla costruzione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	0,20	3,60
		<b>18,00</b>		<b>3,60</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima: vedi pagg. 11 e 12****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona.

**8.3 Valutazione corpi:****03-A) appartamento sub. 6 (graff. sub 12). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.403,64.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	135,00	€ 580,00	€ 78.300,00
balcone	4,90	€ 580,00	€ 2.842,00
balcone	0,72	€ 580,00	€ 417,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.559,60
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -8.155,96
Valore corpo			€ 73.403,64
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.403,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.175,46

**03-B) autorimessa sub. 35. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.219,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	3,60	€ 685,00	€ 2.466,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.466,00
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%	€ -246,60
Valore corpo	€ 2.219,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.219,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 277,43

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
03-A) appartamento sub. 6 (graft. sub 12)	Abitazione di tipo civile [A2]	140,62	€ 73.403,64	€ 9.175,46
03-B) autorimessa sub. 35	Garage o autorimessa [G]	3,60	€ 2.219,40	€ 277,43

**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% )	€ 11.343,46
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota come appetibilità commerciale:	€ 3.781,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile non divisibile perchè non divisibile ed i costi supererebbero i benefici commerciali.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 52.498,43</b>
---	--------------------

**Lotto: 004 - Appartamento sub 27 + autorimesse subb 36 e 37 + magazzini ai subb 28/29/30/31**

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

Intestazione al catasto fabbricati comune a tutti i subalterni del lotto:

● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 04-A) appartamento sub. 27.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati: vedi inizio pagina**

Foglio 48, particella 642, subalterno 27, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1 - T - 2 (errati), comune L304 Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza 11, superficie 229, rendita € 766,94

Derivante da: soppressione ex particella 642 sub. 15 e particella 1269 sub. 1 graffati.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20;



Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20;

Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: vuoto su cortile comune, subalterno 17, subalterno 6, vuoto su cortile comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3. Si segnala che sulla visura erroneamente sono riportati i tre piani dell'immobile come era identificato prima del frazionamento.

**Identificativo corpo: 04-B) autorimessa sub. 36.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: vedi pag. 56 comuni a tutto il lotto

Foglio 48, particella 642, subalterno 36, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 19, superficie 21, rendita € 81,45

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16;

Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: subalterno 20, subalterno 37, particella 1145, subalterno 35.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 04-C) autorimessa sub. 37.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: vedi pag. 56 comuni a tutto il lotto

Foglio 48, particella 642, subalterno 37, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano T, comune L304 Tortona, categoria C/6, classe 4, consistenza 14, superficie 17, rendita € 60,01

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: subalterno 20, subalterno 36, particella 1145, particella 498, cortile comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 04-D) magazzino sub. 28.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: vedi pag. 56 comuni a tutto il lotto

Foglio 48, particella 642, subalterno 28, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 64, superficie 69, rendita € 112,38

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 15 e particella 1269 sub. 1 graffate

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 competa il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: cortile subalterno 20 perimetrale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 04-E) magazzino sub. 29.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: vedi pag. 56 comuni a tutto il lotto

Foglio 48, particella 642, subalterno 29, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 89, superficie 100, rendita € 156,28

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 15 e particella 1269 sub. 1 graffate

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: BCNC sub 16, subalterno 8, subalterno 30, subalterno 17, terrapieno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 04-F) magazzino sub. 30.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: vedi pag. 56 comuni a tutto il lotto

Foglio 48, particella 642, subalterno 30, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 7, superficie 8, rendita € 12,29

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 15 e particella 1269 sub. 1 graffate

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 compete il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 compete il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: subalterno 8, subalterno 20, subalterno 16, subalterno 18 e subalterno 17.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

**Identificativo corpo: 04-G) magazzino sub. 31.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: vedi pag. 56 comuni a tutto il lotto

Foglio 48, particella 642, subalterno 31, indirizzo via Brigata Tortona n. 29, piano S1, comune L304 Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 17, superficie 21, rendita € 29,85

Derivante da: Frazionamento dell'immobile al Fg. 48 particella 642 sub. 15 e particella 1269 sub. 1 graffate

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni depositato con DV Prot. AL0057394 03/08/2021 non sono indicati esplicitamente i beni comuni a cui il subalterno ha diritto. Si presume che al subalterno 32 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 10 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 6 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che ai subalterni 33, 34, 35, 36, 37 competano il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 27 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17, cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 28 competa il bene comune quale il cortile subalterno 20; Si presume che al subalterno 29 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 30 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16; Si presume che al subalterno 31 competa il bene comune quale il vano scala al subalterno 17 ed i corridoi e camminamenti al sub. 16;

Confini: particella 642 subalterno 8, terrapieno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'elaborato planimetrico depositato non corrisponde nella rappresentazione delle autorimesse perchè ancora rappresentato il subalterno 3.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona a prevalente destinazione residenziale nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Tortona, a 300 metri dal Municipio, comoda ai servizi quali stazione ferroviaria, trasporto su ruota (bus), comoda ai parcheggi e ben servito da attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** casello Autostradale A7 1,2 chilometri, stazione ferroviaria di Tortona 900 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 04-A) appartamento sub. 27**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da un comproprietario.

**Identificativo corpo: 04-B) autorimessa sub. 36**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

**Identificativo corpo: 04-C) autorimessa sub. 37**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

**Identificativo corpo: 04-D) magazzino sub. 28**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

**Identificativo corpo: 04-E) magazzino sub. 29**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

**Identificativo corpo: 04-F) magazzino sub. 30**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**  
occupato da comproprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

occupato da comproprietario dell'immobile.

**Identificativo corpo: 04-G) magazzino sub. 31**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**  
In uso come centrale termica con caldaie da altre unità immobiliari.

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

In uso come centrale termica con caldaie da altre unità immobiliari.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: vedi pag. 8**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 04-A) appartamento sub. 27**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** APE n. 2022 214508 0011

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo: 04-B) autorimessa sub. 36**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto dalla normativa.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.



**Identificativo corpo: 04-C) autorimessa sub. 37**

**Garage o autorimessa [G] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto dalla normativa.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo: 04-D) magazzino sub. 28**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto dalla normativa.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno.

**Identificativo corpo: 04-E) magazzino sub. 29**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto dalla normativa.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo: 04-F) magazzino sub. 30**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto dalla normativa.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.  
**Avvertenze ulteriori:** nessuno.

**Identificativo corpo: 04-G) magazzino sub. 31**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tortona (AL), via Brigata Tortona n. 29**

**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:** Immobile non a regime condominiale ma fabbricato composto di più unità immobiliari con alcune utenze condivise (Energia elettrica e acqua) per le parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Edificio non provvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto dalla normativa.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:  
vedi pagg. 9, 10 e 11**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 623/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio

Per lavori: cambio di destinazione d'uso e opere interne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/07/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 25/03/1992 al n. di prot. 623/1986

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-A) appartamento sub. 27

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: art. 26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: diversa distribuzione spazi interni

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/02/1993 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-A) appartamento sub. 27

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 25437

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/09/2019 al n. di prot. 25437

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-A) appartamento sub. 27

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 17/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 5 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 19970

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 17/1976

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 254

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1975 al n. di prot. 8634

Rilascio in data 12/06/1975 al n. di prot. 254

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 17/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 5 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 19970

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 17/1976

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-C) autorimessa sub. 37

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 8247/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia leggera

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/03/2021 al n. di prot. 8247

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-C) autorimessa sub. 37

**Garage o autorimessa [G] sito in via Brigata Tortona n. 29**

Numero pratica: 254

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1975 al n. di prot. 8634

Rilascio in data 12/06/1975 al n. di prot. 254

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-C) autorimessa sub. 37

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata la realizzazione di una zona soppalco non precedentemente autorizzata. I costi eventuali della sanatoria (fra progetto, calcoli strutturali, accertamento, ecc...) si equivalgono con un costo presunto di demolizione di € 6.000,00.

Regolarizzabili mediante: Demolizione o sanatoria comunale

Descrizione delle opere da sanare: soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio.

sanatoria o demolizione: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato di nascita ante 01.09.1967 successivamente oggetto di molteplici permessi e condoni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-A) appartamento sub. 27

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-B) autorimessa sub. 36

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-C) autorimessa sub. 37

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione del portico fronte fabbricato per il quale i costi di demolizione (perchè non autorizzato) o eventuale sanatoria si equiparano. In caso di sanatoria sarà necessario un Permesso di Costruire in Sanatoria, calcoli strutturali, idoneità statica e accatastamento finale, per un costo complessivo compreso il doppio degli oneri di circa 6.500,00 Euro.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria comunale o demolizione

Descrizione delle opere da sanare: portico fronte fabbricato

Demolizione o sanatoria del portico non autorizzato.: € 6.500,00

Oneri Totali: € **6.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come da progetto depositato in comune, quale licenza edilizia 162/31 del 04.06.1973 la costruzione era già esistente ma senza la zona portico per la quale non è stata recepita nessuna autorizzazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-D) magazzino sub. 28

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione di tramezzi interni con spostamento delle porte di accesso.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di tramezzi interni e accessi.

diversa disposizione di tramezzi interni con spostamento delle porte di accesso.: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come da progetto depositato in comune, quale licenza edilizia 162/31 del 04.06.1973 la zona cantine risultava essere già esistente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-E) magazzino sub. 29

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Come da progetto depositato in comune, quale licenza edilizia 162/31 del 04.06.1973 la zona cantine risultava essere già esistente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-F) magazzino sub. 30

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Come da progetto depositato in comune, quale licenza edilizia 162/31 del 04.06.1973 la zona cantine risultava essere già esistente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 04-G) magazzino sub. 31

**7.2 Conformità urbanistica: per tutti gli immobili del lotto****Per tutti gli immobili del lotto.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 9 del 29/03/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità: conforme**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **04-A) appartamento sub. 27**

Appartamento posto al piano secondo di edificio a più unità a sola destinazione residenziale ed autorimesse, con accesso da via Brigata Tortona al civico 29.

Da vano scala comune, si accede in una zona ingresso che disimpegna una prima zona di tre bagni, una camera da letto ed una cucina, tutti serviti da un ampio balcone che si estende per tutta la lunghezza; una seconda zona composta da un ampio soggiorno con soppalco (non autorizzato) è successivamente disimpegnata in una zona notte con tre camere da letto di cui due servite da balcone ad angolo, due bagni ed un ripostiglio. L'unità si trova in discreto stato di manutenzione e non evidenzia particolari criticità.

Libero su tre lati si affaccia su cortile comune e su via pubblica.

Si presenta in sufficiente stato di manutenzione con pavimenti interni in legno, serramenti in legno a doppio vetro e persiane anch'esse in legno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **261,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato edificato ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discreto stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

Particolare attenzione dovrà essere data alla copertura in amianto presente sul corpo di fabbrica principale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: In lastre di amianto da rivedere.
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Blindato leggero</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvista di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non verificata</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificato</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996 (data presunta risalente al condono)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	N.D.
Epoca di realizzazione/adeguamento	No, caldaie non a condensazione.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	dichiarazione di conformità non prodotta.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
balcone	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
balcone	sup lorda di pavimento	16,00	0,10	1,60
		<b>261,00</b>		<b>224,10</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto 04-B) autorimessa sub. 36**

Trattasi di autorimessa inserita in basso fabbricato composto di n. 5 box auto, con accesso indipendente da cortile comune ma non divisi lateralmente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificate nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 35; ha un'altezza utile interna di circa metri 1,90 / 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in coppi
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975 (data presunta risalente alla costruzione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	20,00	0,20	4,00
		<b>20,00</b>		<b>4,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto 04-C) autorimessa sub. 37**

Trattasi di autorimessa inserita in basso fabbricato composto di n. 5 box auto, con accesso indipendente da cortile comune ma non divisi lateralmente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **15,90**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificate nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 35; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 1,90 / 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in coppi
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975 (data presunta risalente alla costruzione)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,90	0,20	3,18
		<b>15,90</b>		<b>3,18</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto 04-D) magazzino sub. 28**

Trattasi di locale accessorio realizzato nel cortile comune ad uso taverna me senza nessun requisito igienico sanitario e da considerarsi come magazzino. Si compone di un ampio locale e di un servizio igienico. Libero su quattro lati ha ampie vetrate su cortile comune e una zona a portico con pilastri e struttura in legno coperta da coppi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente post 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 28; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,55 /3,10 circa

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in mediocre stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in amianto da rivedere
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b> Note: Presumibilmente impianto collegato alla rete condominiale per cui ne dovrà essere previsto il distacco.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>sprovvisto di certificazione</b> Note: Da verificare se necessario installare contabilizzatore per il consumo o in alternativa a persona.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente anni '90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	37,00	0,10	3,70
portico	sup lorda di pavimento	32,00	0,05	1,60
		<b>69,00</b>		<b>5,30</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto 04-E) magazzino sub. 29**

Trattasi di locale accatastato come deposito (come previsto dall'agenzia delle entrate) ma di fatto locale ad uso cantina di ampie dimensioni e con doppio ingresso, da scala comune e da passaggio a rampa verso il secondo ingresso carraio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/16 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: Primo sottoterra

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente post 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 29; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,20 circa

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

Sarà da rivedere la copertura in amianto del fabbricato ove inserito.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in amianto da rivedere
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 01.09.1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e vilini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino / cantina	sup lorda di pavimento	99,00	0,10	9,90
		<b>99,00</b>		<b>9,90</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: accessorio residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **04-F) magazzino sub. 30**

Trattasi di locale accatastato come deposito (come previsto dall'agenzia delle entrate) ma di fatto locale ad uso cantina di piccole dimensioni con ingresso da rampa comune.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/16 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

E' posto al piano: Primo sottoterra

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente post 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 29; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 2,20 circa

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di manutenzione per il quale non si segnalano particolari criticità.

Sarà da rivedere la copertura in amianto del fabbricato ove inserito.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in amianto da rivedere
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 01.09.1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino / cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
		<b>8,00</b>		<b>0,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale Note: copertura in amianto da rivedere
Fondazioni	tipologia: <b>miste cemento armato e muratura</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Dotazione condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificazione</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 01.09.1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da rivedere con rilascio del certificato di rispondenza.

**Riscaldamento:**

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

**Scarichi:**

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino / cantina	sup lorda di pavimento	17,00	0,10	1,70
		<b>17,00</b>		<b>1,70</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 secondo semestre

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima: vedi pagg. 11 e 12****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria - Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona.

**8.3 Valutazione corpi:****04-A) appartamento sub. 27. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.157,65.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	220,00	€ 685,00	€ 150.700,00
balcone	2,50	€ 685,00	€ 1.712,50
balcone	1,60	€ 685,00	€ 1.096,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.508,50
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -15.350,85
Valore corpo			€ 138.157,65
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.157,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.269,71

**04-B) autorimessa sub. 36. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.466,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	4,00	€ 685,00	€ 2.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.740,00
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -274,00
Valore corpo			€ 2.466,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.466,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 308,25

**04-C) autorimessa sub. 37. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.960,47.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	3,18	€ 685,00	€ 2.178,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.178,30
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -217,83
Valore corpo			€ 1.960,47
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.960,47
Valore complessivo diritto e quota			€ 245,06

**04-D) magazzino sub. 28. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.103,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	3,70	€ 685,00	€ 2.534,50
portico	1,60	€ 685,00	€ 1.096,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.781,50
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -678,15
Valore corpo			€ 6.103,35
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.103,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 762,92

**04-E) magazzino sub. 29. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.103,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino / cantina	9,90	€ 685,00	€ 6.781,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.781,50
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -678,15
Valore corpo			€ 6.103,35
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.103,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 762,92

**04-F) magazzino sub. 30. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 493,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino / cantina	0,80	€ 685,00	€ 548,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 548,00
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -54,80
Valore corpo			€ 493,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 493,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 61,65

**04-G) magazzino sub. 31. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.048,05.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino / cantina	1,70	€ 685,00	€ 1.164,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.164,50
ristrutturazione leggera condominiale (copertura) detrazione del 10.00%			€ -116,45
Valore corpo			€ 1.048,05
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.048,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 131,01

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
04-A) appartamento sub. 27	Abitazione di tipo civile [A2]	224,10	€ 138.157,65	€ 17.269,71
04-B) autorimessa sub. 36	Garage o autorimessa [G]	4,00	€ 2.466,00	€ 308,25
04-C) autorimessa sub. 37	Garage o autorimessa [G]	3,18	€ 1.960,47	€ 245,06
04-D) magazzino sub. 28	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,30	€ 6.103,35	€ 762,92
04-E) magazzino sub. 29	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,90	€ 6.103,35	€ 762,92
04-F) magazzino sub. 30	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,80	€ 493,20	€ 61,65
04-G) magazzino sub. 30	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,70	€ 1.048,05	€ 131,01

**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% )	€ 23.449,81
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota per appetibilità commerciale:	€ 7.816,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile non divisibile perchè non disimpegno ed i costi supererebbero i benefici commerciali.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 112.565,66</b>
---	---------------------

Data generazione: 03-08-2023

Allegati:

1. Tavola riepilogativa Lotti
2. Visura ed estratto di mappa catastale
3. Planimetrie catastali lotti
4. Documentazione fotografica
5. Permessi comunali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Perizia ver. privacy

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emanuel Murador**