
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTRUM ITALY S.p.A.**

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **229/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2025 ore 09:30

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

LA PRESENTE RETTIFICA LA PRECEDENTE DEL 09/01/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**Corpo:** A abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

██████████ n. a ██████████ il ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e ██████████ n. a ██████████ (80) il ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 89, particella 150, subalterno 3, indirizzo Strada Comunale Cerca n. 14, piano S1-T-1, comune Tortona, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie 250, rendita € 421,95

Corpo: B autorimessa**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

██████████ n. a ██████████ il ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e ██████████ a ██████████ il ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 89, particella 150, subalterno 2, indirizzo Strada Comunale Cerca, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 23, superficie 22, rendita € 61,77

Corpo: C terreni**Categoria:** agricolo

██████████ n. a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2, sezione censuaria Tortonafoglio 89, particella 149, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.29.10, reddito dominicale: € 9,77, reddito agrario: € 9,77,

sezione censuaria Tortonafoglio 89, particella 151, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale Ha 00.18.70, reddito dominicale: € 9,66, reddito agrario: € 8,69,

2. Stato di possesso**Bene:** Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**Corpo:** A abitazione**Libero****Corpo:** B autorimessa**Libero****Corpo:** C terreni**Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A abitazione

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., CREDITO PIEMONTESE S.p.A.

Corpo: B autorimessa

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., CREDITO PIEMONTESE S.p.A.

Corpo: C terreni

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., CREDITO PIEMONTESE S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B autorimessa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: C terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057



Lotto: 001

Corpo: A abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Comunale Cerca n. 14 - Frazione Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 75.000,00



Beni in Tortona (AL)
Località/Frazione Frazione Rivalta Scrivia
Strada Comunale Cerca n. 14

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 08-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 89, particella 150, subalterno 3, indirizzo Strada Comunale Cerca n. 14, piano S1-T-1, comune Tortona, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie 250, rendita € 421,95

Derivante da: - VARIAZIONE del 08.07.2019 Pratica AL 0071349 in atti dal 09.07.2019 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08.01.2020 Pratica n. AL0001585 in atti dal 08.01.2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

Confini: Per l'intero Mappale 150: Strada Comunale Cerca, Mappali 149, 148, 395 e 151 del Foglio 89

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e ██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 89, particella 150, subalterno 2, indirizzo Strada Comunale Cerca, piano T, comune Tortona, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 23, superficie 22, rendita € 61,77

Derivante da: - COSTITUZIONE del 18.05.1990 in atti dal 29.06.1990; - CLASSAMENTO del 18.05.1990 in atti dal 01.10.1991; - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.10.1990 in atti dal 01.10.1991 COMPRAVENDITA; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Per l'intero Mappale 150: Strada Comunale Cerca, Mappali 149, 148, 395 e 151 del Foglio 89

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un ripostiglio interno

Regularizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

Stesura variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C terreni.

agricolo sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 , sezione censuaria Tortona, foglio 89, particella 149, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.29.10, reddito dominicale: € 9,77, reddito agrario: € 9,77

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20.06.1984

Confini: Strada Comunale Cerca, Mappali 80, 147, 148 e 150 del Foglio 89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 , sezione censuaria Tortona, foglio 89, par-



ticella 151, qualità Vigneto, classe 4, superficie catastale Ha 00.18.70, reddito dominicale: € 9,66, reddito agrario: € 8,69

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20.06.1984; - VARIAZIONE D'UFFICIO del 11.10.1994 in atti dal 21.02.1996 TM 39078/90

Confini: Strada Comunale Cerca, Mappali 150 e 395 del Foglio 89 e Strada Comunale Gerbidi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa coltura in atto sul Mappale 151

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione colturale

Descrizione delle opere da sanare: Coltura in atto

Stesura variazione colturale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica scarso valore

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi all'interno dell'area privata.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tortona (AL), Strada Comunale Cerca n. 14

Libero

Identificativo corpo: B autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Strada Comunale Cerca n. 14

Libero

Identificativo corpo: C terreni

agricolo sito in Tortona (AL), Strada Comunale Cerca n. 14

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO PIEMONTESE S.p.A. contro [REDACTED]



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/10/2011 ai nn. 3441/513; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: Si precisa che nella presente iscrizione ipotecaria il fabbricato d'abitazione è stato descritto al Foglio 89 Mappale 150 Subalterno 1, ma attualmente, a seguito di una variazione catastale in data 08.07.2019, all'unità immobiliare è stato assegnato il Subalterno 3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 16/09/2024 ai nn. 3082/2447; Si precisa che nella presente pignoramento il fabbricato d'abitazione è stato descritto al Foglio 89 Mappale 150 Subalterno 1, ma attualmente, a seguito di una variazione catastale in data 08.07.2019, all'unità immobiliare è stato assegnato il Subalterno 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO PIEMONTESE S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/10/2011 ai nn. 3441/513; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 16/09/2024 ai nn. 3082/2447.

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO PIEMONTESE S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/10/2011 ai nn. 3441/513; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 16/09/2024 ai nn. 3082/2447.

Dati precedenti relativi ai corpi: C terreni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A abitazione

sito in Tortona (AL), Strada Comunale Cerca n. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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



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

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B autorimessa

sito in Tortona (AL), Strada Comunale Cerca n. 14
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C terreni

agricolo sito in Tortona (AL), Strada Comunale Cerca n. 14
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 08/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 08/02/1997, ai nn. 69882/18260; registrato a Tortona, in data 26/02/1997, ai nn. 281; trascritto a Tortona, in data 18/02/1997, ai nn. 405/316.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione



Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 08/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 08/02/1997, ai nn. 69882/18260; registrato a Tortona, in data 26/02/1997, ai nn. 281; trascritto a Tortona, in data 18/02/1997, ai nn. 405/316.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 08/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 08/02/1997, ai nn. 69882/18260; registrato a Tortona, in data 26/02/1997, ai nn. 281; trascritto a Tortona, in data 18/02/1997, ai nn. 405/316.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C terreni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Numero pratica: 42043/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Sostituzione recinzione; ripasso tetto e rifacimento intonaco esterno con tinteggiatura

Oggetto: opere di recinzione ed opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/10/2000 al n. di prot. 42043

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Numero pratica: 38913/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di recinzione

Oggetto: opere di recinzione

Presentazione in data 05/12/2006 al n. di prot. 38913

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Numero pratica: 42043/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Sostituzione recinzione; ripasso tetto e rifacimento intonaco esterno con tinteggiatura

Oggetto: opere di recinzione ed opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/10/2000 al n. di prot. 42043

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale



Cerca n. 14

Numero pratica: 38913/2006

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di recinzione

Oggetto: opere di recinzione

Presentazione in data 05/12/2006 al n. di prot. 38913

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

agricolo sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Numero pratica: 42043/2000

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Sostituzione recinzione; ripasso tetto e rifacimento intonaco esterno con tinteggiatura

Oggetto: opere di recinzione ed opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/10/2000 al n. di prot. 42043

Dati precedenti relativi ai corpi: C terreni

agricolo sito in frazione: Frazione Rivalta Scrivia, Strada Comunale Cerca n. 14

Numero pratica: 38913/2006

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di recinzione

Oggetto: opere di recinzione

Presentazione in data 05/12/2006 al n. di prot. 38913

Dati precedenti relativi ai corpi: C terreni

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di due solai in legno e chiusure, sul lato cortile, in lamiera e ondulina di vetroresina in un locale di sgombero e nella legnaia pertinenti all'abitazione; realizzazione di una tettoia con pilastri in cemento e copertura in lamiera.

Regolarizzabili mediante: Opere di demolizione e smaltimento materiali di risulta

Descrizione delle opere da sanare: Solai e chiusure nel locale di sgombero e nella legnaia e tettoia

opere di demolizione: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: Non risulta realizzata la tettoia di copertura dell'ingresso carraio indicata nella D.I.A. n. 42043/2000

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un ripostiglio interno

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura C.I.L.A. in Sanatoria: € 800,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di una tettoia con pilastri in legno e copertura in lamiera sul Mappale 151

Regolarizzabili mediante: Opere di demolizione e smaltimento materiali di risulta

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia in legno

Opere di demolizione: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C terreni

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree agricole di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree agricole di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B autorimessa

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree agricole di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C terreni



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A abitazione**

Porzione ovest di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, in Comune di Tortona (AL) Strada Comunale Cerca n. 14, comprendente:

- una cantina al piano interrato;
 - un soggiorno, una sala da pranzo ed una cucina al piano terra;
 - tre camere, un disimpegno, un bagno ed un locale ad uso sottotetto al piano primo;
- i piani risultano collegati da scala interna.

All'unità immobiliare risultano annessi:

- porzioni di aree cortilizie una a Nord ed una a Sud;
- un fabbricato accessorio, adibito a locale di sgombero, legnaia e fienile, parte a due piani e parte ad un piano fuori terra;
- un piccolo fabbricato in muratura ad uso pollaio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **361,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,40 a m 2,53 al P.T; da m 2,57 a m 2,71 al P.P.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione Note: Nel manto di copertura si notano avvallamenti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: fabbricato accessorio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: muratura ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: parte a volta in muratura e parte in piano con ferro e laterizi condizioni: sufficienti



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **parte in legno e parte in alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **scarse**
Note: Nel manto di copertura si notano avvallamenti

Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **discrete**
Riferito limitatamente a: **fabbricato accessorio**

Pareti esterne materiale: **muratura in terra** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **parte in ghiaia e parte in battuto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **porta blindata** materiale: **ferro rivestita in legno** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di grès** condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **non riscontrata**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica e pozzo perdente**

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



Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 229 / 2024
tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in ghisa** conformità: **non riscontrata**
Note: L'impianto non è attualmente funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a gpl e termosifoni in ghisa
Stato impianto	Non funzionante
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina al piano interrato	sup lorda di pavimento	41,00	0,20	8,20
abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00



sottotetto al piano primo	sup lorda di pavimento	16,00	0,20	3,20
locale di sgombero pertinenziale al piano terra	sup lorda di pavimento	33,00	0,40	13,20
fiatile sopra il locale di sgombero	sup lorda di pavimento	33,00	0,20	6,60
locale di sgombero e legnaia pertinenziali da terra a tetto	sup lorda di pavimento	59,00	0,30	17,70
pollai e wc	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		361,00		223,10

Pertinenze

A abitazione
 1. Cortile Valore a corpo: € 0

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

Locale ad uso rimessa

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **ferro e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**



Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo censito al Foglio 89 Map-pale 149	sup reale lorda	2.910,00	1,00	2.910,00
terreno agricolo censito al Foglio 89 map-pale 151	sup reale lorda	1.870,00	1,00	1.870,00
		4.780,00		4.780,00

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona;

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



8.3 Valutazione corpi:

A abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina al piano interrato	8,20	€ 400,00	€ 3.280,00
abitazione al piano terra	81,00	€ 400,00	€ 32.400,00
abitazione al piano primo	92,00	€ 400,00	€ 36.800,00
sottotetto al piano primo	3,20	€ 400,00	€ 1.280,00
locale di sgombero pertinenziale al piano terra	13,20	€ 400,00	€ 5.280,00
fienile sopra il locale di sgombero	6,60	€ 400,00	€ 2.640,00
locale di sgombero e legnaia pertinentenziali da terra a tetto	17,70	€ 400,00	€ 7.080,00
pollaio e wc	1,20	€ 400,00	€ 480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.240,00
Valore corpo			€ 89.240,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.240,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	27,00	€ 200,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

C terreni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.692,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo censito al Foglio 89 Mappale 149	2.910,00	€ 1,40	€ 4.074,00
terreno agricolo censito al Foglio 89 mappale 151	1.870,00	€ 1,40	€ 2.618,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.692,00
Valore corpo			€ 6.692,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.692,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.692,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	223,10	€ 89.240,00	€ 89.240,00
B autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
C terreni	agricolo	4.780,00	€ 6.692,00	€ 6.692,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.199,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.850,00
arrotondamento	€ -282,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.000,00
---	-------------

Allegati

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

Data generazione:

10-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta

