

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **66/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2025 ore 10:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

n. a il proprietario per intero, foglio 41, particella 800, subalterno 5, indirizzo Via Giosuè Carducci n. 15, piano S1 - T, comune Tortona, categoria C/1, classe 12, consistenza mq 24, superficie 26, rendita € 1163,89

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

**Bene: Via Giosue' Carducci n. 15 - Tortona (AL) - 15057**

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 39.000,00**

Beni in Tortona (AL)  
Località/Frazione  
Via Giosue' Carducci n. 15

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 25-03-2025

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

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giosue' Carducci n. 15

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: n. a il proprietario per intero, foglio 41, particella 800, subalterno 5, indirizzo Via Giosuè Carducci n. 15, piano S1 - T, comune Tortona, categoria C/1, classe 12, consistenza mq 24, superficie 26, rendita € 1163,89

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22.06.2005 Pratica n. AL0104149 in atti dal 22.06.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; - VARIAZIONE del 27.09.2012 Pratica n. AL0278906 in atti dal 27.09.2012 INSERIMENTO PIANO; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.09.2024 Pratica n. AL0107013 in atti dal 28.09.2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8

Confini: per il negozio: Via Carducci, negozio interno 56, corridoio dell'ingresso principale e negozio interno 58; per il locale sotterraneo: muro perimetrale verso Via Carducci, locale distinto con l'interno 47, corridoio e locale distinto con l'interno 49 ; per il locale cantina: muro perimetrale, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 06/03/2025 ai nn. 667/505.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 529,07 per gestione 2022/23, € 500,78 per gestione 2023/24, € 463,95 per gestione 2024/25.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Esercizio straordinario RIQUALIFICAZIONE FACCIATE (01.07.2024 - 31.12.2025): 264,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** € 1.130,79 per gestione 2022/23, € 500,78 per gestione 2023/24, € 463,95 per gestione 2024/25 = per un totale di € 2.095,52

**Millesimi di proprietà:** 8/1000 di proprietà e 11,5/1000 di riscaldamento

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 1.137,61 kWh/mq anno

**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:** \_\_\_\_\_ n. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per intero dal 16/10/1963 al 16/11/1977 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Pernigotti, in data 16/10/1963, ai nn. ; registrato a Tortona, in data 05/11/1963, ai nn. ; trascritto a Tortona, in data 11/11/1963, ai nn. 3258/2673.

**Titolare/Proprietario:** n. a il prop. per un  
1/2 in comunione legale e n. a il prop. per 1/2 in comunione  
legale dal 16/11/1977 al 21/12/2011 . In forza di atto di assoggettamento di beni al regime di co-  
munione legale fra coniugi - a rogito di Notaio Remo Rissotti, in data 16/11/1977, ai nn. 13456;  
registrato a Tortona, in data 23/11/1977, ai nn. 3013 vol. 286; trascritto a Tortona, in data  
05/12/1977, ai nn. 2907/2271.

**Titolare/Proprietario:** n. a il prop. per 4/6,  
n. a il prop. per 1/6 e n. a il  
prop. per 1/6 dal 21/12/2011 al 31/07/2017 . In forza di denuncia di successione - Nota di tras-  
crizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; regis-  
trato a Tortona, in data 16/03/2011, ai nn. 229/9990/11; trascritto a Tortona, in data 08/04/2011,  
ai nn. 1247/909.

**Titolare/Proprietario:** n. a il proprietario per intero dal  
31/07/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di No-  
taio Vincenzo Esposito, in data 31/07/2017, ai nn. 299341/40524; registrato a Tortona, in data  
03/08/2017, ai nn. 8983/1T; trascritto a Tortona, in data 03/08/2017, ai nn. 2230/1604.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 244/1961  
Intestazione: Soc. Immobiliare  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato per abitazioni  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/07/1961 al n. di prot. 15439  
Rilascio in data 16/08/1961 al n. di prot. 244  
Abitabilità/agibilità in data 26/11/1963 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tavolati interni in legno al primo piano interrato e diversa posizione, all'interno del serramento, della porta di accesso al locale negozio al piano terreno

Regolarizzabili mediante: Opere di demolizione  
Descrizione delle opere da sanare: Tavolati interni  
Opere di demolizione: € 1.000,00  
Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al P.R.G.C vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti
Zona omogenea:	Zone A - Nuclei Antichi di interesse storico - A1 Nucleo antico di Tortona - Gruppo 5
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13
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****Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Tortona (AL) Via Giosuè Carducci c.n. 15 angoli Corso Montebello e Via Crispi denominato "Condominio Centrale" e precisamente: locale uso negozio al piano terreno (primo fuori terra) avente accesso dal c.n. 9 di Via Carducci distinto con l'interno 57 e sottostante vano ad uso magazzino con piccolo servizio igienico, distinto con il numero interno 48, al quale si accede sia tramite scaletta interna sia dal corridoio al primo piano sotterraneo che disimpegna le scale dell'intero condominio; risulta, inoltre, annesso un locale ad uso cantina nel secondo piano sotterraneo distinto con l'interno 11.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: T - S1 e S2

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,62 (il negozio al p.t.)

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

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

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>vetrine</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>serranda</b> materiale protezione: <b>metallo</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>parte in lastre e parte in piastrelle di klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>vetrina + porta di ingresso</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b>

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete** conformità: **non riscontrata**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** diffusori: **pompe di calore** condizioni: **discreto** conformità: **non riscontrata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo Pompe di calore
Epoca di realizzazione/adequamento	2015
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale negozio al piano terreno	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Locale magazzino al primo piano interrato	sup lorda di pavimento	27,00	0,40	10,80
locale cantina al secondo piano interrato	sup lorda di pavimento	9,00	0,20	1,80
		<b>60,00</b>		<b>36,60</b>

**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. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale negozio al piano terreno	24,00	€ 1.300,00	€ 31.200,00
Locale magazzino al primo piano interrato	10,80	€ 1.300,00	€ 14.040,00
locale cantina al secondo piano interrato	1,80	€ 1.300,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.580,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 47.580,00</b>
Valore corpo			€ 47.580,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.580,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	36,60	€ 47.580,00	€ 47.580,00

**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% )	€ 7.137,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
arrotondamento	€ -443,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.000,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 1 - Visura catastale storica
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie
- 7 - Spese condominiali

Data generazione:  
05-08-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom Alberto Pelletta**

