
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **53/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
Cantina ed autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Andrea Carbone
Codice fiscale: CRBNDR72S14F205T
Studio in: Cascina Albarella 4 - 15050 Sarezzano
Telefono: 393-5654780
Email: archi.andreacarbone@gmail.com
Pec: andrea.carbone@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

..... foglio 39, particella 63, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo Via Campanella 6, scala unica, piano S1-1, comune Tortona, categoria A25, classe 1, consistenza 5,5, superficie 95, rendita € 326,66

Corpo: B

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

....., foglio 39, particella 63, subalterno 19, scheda catastale SI, indirizzo Via Campanella 10, piano T, comune Tortona, categoria C6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 10 mq, rendita € 24,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Occupato da: in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Occupato da:, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B



Creditori Iscritti:**5. Comproprietari**

Beni: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Campanella 6 e 10 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Valore complessivo intero: 70.805,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Campanella 6 e 10

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

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

Data di presentazione: 13-02-2024

Certificato notarile Ex Art. 567 C.P.C. redatto da Dott.ssa Rosalba Didonna Notaio in Alessandria in data 13/02/2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL) CAP: 15057, Via Campanella 6

Note: il bene in oggetto (abitazione con cantina) catastalmente è individuato al foglio 39 particella 63 Subalterno 4. L'abitazione si trova al primo piano. L'accesso pedonale avviene dal vano scala comune prospiciente la Via Campanella al civico 6. La cantina non comunicante si trova al piano interrato con accesso diretto dallo stesso vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

. - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 39, particella 63, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo Via Campanella 6, scala unica, piano S1-1, comune Tortona, categoria A25, classe 1, consistenza 5,5, superficie 95, rendita € 326,66

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: mappale 60 e 61, ad est mappale 61, a sud corte comune, ad ovest la Via Campanella

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campanella 6 e 10

Note: il bene in oggetto (posto auto coperto) catastalmente è individuato al foglio 39 particella 63 Subalterno 19. L'accesso carraio avviene direttamente dalla Via Campanella (civico 10). L'immobile si trova in fondo alla corte comune

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:



- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 39, particella 63, subalterno 19, scheda catastale SI, indirizzo Via Campanella 10, piano T, comune Tortona, categoria C6, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 10 mq, rendita € 24,17

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: mappale 61, ad est ed a sud mappale 538, ad ovest la corte comune

Note: POSTO AUTO COPERTO in corte comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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: MUNICIPIO, BANCA POSTE, FARMACIA, SCUOLE

Caratteristiche zone limitrofe: centri commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS - TAXI - TRENI , AUTOSTRADE

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), Via Campanella 6

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Occupato dalla Sig.ra . comproprietaria al 50%

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Via Campanella 6 e 10

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di .contro .

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 11/01/2021 ai nn. 58/6; Importo capitale: € 9453,19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di L contro Derivante da: Decreto ingi-



untivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 14/07/2023 ai nn. 2224/212; Importo capitale: € 18639,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/02/2024 ai nn. 432/353.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 11/01/2021 ai nn. 58/6; Importo capitale: € 9453,19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____, Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 14/07/2023 ai nn. 2224/212; Importo capitale: € 18639,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; Iscritto/trascritto a Tortona in data 07/02/2024 ai nn. 432/353.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), Via Campanella 6 e 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La porta di ingresso presenta un gradino, la scala interna non è dotata di "dispositivo montascale"

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tortona (AL), Via Campanella 6 e 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - La soglia del cancello carraio al civico 10 non ha gradini tra il piano stradale, la corte comune e la pavimentazione interna del posto auto coperto

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

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

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio REMO RISSOTTI di Tortona, in data 05/12/2001, ai nn. 85032/13900; registrato a Tortona, in data 19/12/2001, ai nn. 1595/1V; trascritto a Tortona, in data 19/12/2001, ai nn. 3821/2767.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio REMO RISSOTTI di Tortona, in data 05/12/2001, ai nn. 85032/13900; registrato a Tortona, in data 19/12/2001, ai nn. 1595/1V; trascritto a Tortona, in data 19/12/2001, ai nn. 3821/2767.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995 - BURP n. 9 del 01/03/1995
Zona omogenea:	B1 - AREA AD ALTA DENSITA' INSEDIATIVA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 NdA
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995 - B.U.R.P. n. 9 del 01/03/1995
Zona omogenea:	B1 - AREA AD ALTA DENSITA' INSEDIATIVA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 NdA
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B



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

Trattasi di immobile in buone condizioni, posto a piano primo su unico livello, composto da soggiorno, cucina, disimpegno/corridoio, bagno, 2 camere (di cui una matrimoniale), ripostiglio esterno su balcone ad "L" sui lati sud ed est. Cantina non comunicante al piano interrato con accesso dal vano scala comune

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: S1-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione straordinaria SCIA Prot. 32039 del 16/11/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001 adeguato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas con radiatori ad acqua
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità termoidraulica

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 24/04/2024, superficie lorda mq 95,00 per n. 1 piano abitativo oltre ad 1 a cantina di mq 16 (ovvero Mq 8 commerciali equivalenti): Totale mq commerciali 103

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: 2-2023

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio con cantina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 930,00

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

Trattasi di immobile in discrete condizioni, disposto a piano terra con accesso diretto dalla corte comune

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale: . - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 media

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 24/04/2024, mq 11,00 lordi (commerciali)

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: 2-2023

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: posto auto coperto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530,00

Valore di mercato max (€/mq): 790,00

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

Agenzie immobiliari locali, vendite di beni analoghi, valori OMI

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona- Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in Tortona / OMI Alessandria 2° sem-2023 - Zona B1 CENTRO URBANO - Residenziale - abitazioni min €/mq 620,00 max €/mq 930,00 - Posti auto coperti min €/mq 530,00 max €/mq 790,00 ;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni €/mq 750,00 - Box €/mq 550,00.

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 77.250,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, si considera il valore medio di €/mq 750,00, inferiore al valore medio OMI che risulta di €/mq 775,00. Il valore considerato risulta di fatto allineato ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 77.250,00
Valore corpo			€ 77.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.625,00

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.050,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, si considera il valore di €/mq 550,00, inferiore al valore medio OMI che risulta di €/mq 660,00. Il prezzo considerato risulta di fatto allineato ai prezzi di zona, come da dati forniti dalle agenzie immobiliari limitrofe

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.050,00
Valore corpo			€ 6.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.025,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	0,00	€ 77.250,00	€ 38.625,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	0,00	€ 6.050,00	€ 3.025,00

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%)

€ 12.495,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene sconveniente la separazione degli immobili (ovvero l'abitazione al primo piano con cantina al piano interrato dal posto auto coperto in corte comune a piano terra)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.805,00

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

Si allegano: 1 - Documentazione fotografica; 2 - Certificazione notarile; 3 - Documentazione catastale

Data generazione:

11-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Carbone

