

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale / Partita Iva 05828330638

VICO DEI CORRIERI 27 – NAPOLI (NA)

Avv. CASSINELLI NICOLA GIANMARIA - PIAZZA DELLA VITTORIA 6/12 - 16121 GENOVA (GE)

contro:

██
Via Tortona n. 43 – SALE (AL)

N° Gen. Rep. **57/2025**

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

07/10/2025 ore 11.30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona (AL)
Telefono: 0131862238 - 3482593065
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) – 15045 (Vedi **ALLEGATO 1**)

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 30, particella 105, subalterno 6

indirizzo Via Tortona n. 51, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Sale, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie 303 mq (escluse aree scoperte 300 mq), rendita € 743,70.
(Vedi **ALLEGATI: 2-3-4-5**)

2. Stato di possesso

Bene: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditore Iscritto:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Creditore Intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045



Lotto: UNICO

Corpo: ---

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Misure Penali: ---

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Continuità delle trascrizioni: SI

8. PREZZO

Bene: Via Tortona n. 43 - Sale (AL) - 15045

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € **65.000,00**



Beni in Sale (AL)
Località/Frazione ---
Via Tortona n. 43

Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: 03-04-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ---

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sale (AL) CAP: 15045 frazione: ---, Via Tortona n. 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Tortona n. 43 [REDACTED] Regime

Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: --- - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi ALLEGATO 11

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 30, particella 105, subalterno 6

indirizzo Via Tortona n. 51, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Sale, categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie 303 mq (escluse aree scoperte 300 mq), rendita € 743,70.

Derivante da: Atto del 07/02/2003 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 79803 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 455.1/2003 Reparto PI di TORTONA in atti dal 18/02/2003.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Strada Sale-Tortona, la Particella 258 verso sud, il Subalterno 1 a tre lati (cortile comune), il Subalterno 5 verso ovest.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la rappresentazione delle difformità edilizie interne ed esterne (ALLEGATO 9/A – 9/B), in parte da sanare ed in parte da demolire, consente di definire che l'immobile dovrà essere nuovamente dichiarato tanto al Catasto Terreni quanto a Catasto Fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale (Catasto Terreni) e Dichiarazione di Variazione (Catasto Fabbricati).

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Tipo Mappale - spese tecniche: € 1.000,00

Tipo Mappale - tributi: € 128,00

DOCFA - Spese tecniche: € 2.000,00

DOCFA - Tributi: € 140,00

Oneri Totali: € 3.268,00

Note: Vedi ALLEGATO 9/A - 9/B

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato facente parte di un maggior complesso immobiliare, posto verso sud rispetto al centro abitato del Comune di Sale, lungo la Strada Provinciale n. 211.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: ---

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ---

Attrazioni paesaggistiche: ---

Attrazioni storiche: ---

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Tortona 5 KM circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Vedi **ALLEGATO 11**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca 1:

IPOTECA VOLONTARIA (attiva) a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA SPA contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo; a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO di Tortona (AL) in data 07/02/2003 rep. n. 79804/15514; iscritta a Tortona (AL) in data 18/02/2003 ai nn. 629 R.G. / 92 R.P.; importo ipoteca: € 186.000; importo capitale: € 93.000.

- Iscrizione di ipoteca 2:

IPOTECA IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (attiva) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED] a rogito di Equitalia Nord S.P.A. in data 25/05/2016 rep. n. 892/116; iscritta a Tortona (AL) in data 26/05/2016 ai nn. 1410 R.G. / 195 R.P.; importo ipoteca: € 88.318,78; importo capitale: € 44.159,39.

- Iscrizione di ipoteca 3:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (attiva) a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA SPA contro [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO di Tortona (AL) in data 07/02/2003 rep. n. 79804/15514; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 09/11/2022 ai nn. 3663 R.G. / 406 R.P.; importo ipoteca: € 186.000; importo capitale: € 93.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 20/02/2025 rep. n. 997, trascritto a Tortona (AL) in data 12/03/2025 ai nn. 735 R.G. / 559 R.P.



Dati precedenti relativi ai corpi: INTERO LOTTO e per I diritti di comproprietà su NCEU Foglio 30 Particella 105 Subalterni 1-2.
Vedi **ALLEGATI 12-14**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

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

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà. **proprietario ante ventennio ad oggi;** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO di Tortona, in data 07/02/2003, rep. nn. 79803/15514; trascritto a in data 18/02/2003, ai nn. 628/455.

N.B.

Precedente soggetto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà:

[REDACTED] nato a Sale (AL) il 23/01/1926.

Vedi **ALLEGATO 12**

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE (richiesta accesso atti del 26/05/2025):

Numero pratica: 142/1978

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO - COSTRUZIONE DI UN MURO A RINFORZO DELLA TESTATA EST

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/08/1978 al n. di prot. ---

Rilascio in data 10/10/1978 al n. di prot. ---

Numero pratica: 161/1980

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: RIFACIMENTO TETTO - RIPRISTINO INTONACO FACCIATA

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 09/05/1980 al n. di prot. ---

Abitabilità/agibilità in data 29/03/1985 al n. di prot. ---

Numero pratica: 113/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RIFACIMENTO COPERTURA TETTOIA E BATTUTO CEMENTO DEL CORTILE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/05/1989 al n. di prot. ---

Rilascio in data 10/06/1989 al n. di prot. ---

Vedi **ALLEGATI 8-10-13**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

N. 2 ampliamenti eseguiti senza permesso di costruire all'interno della fascia di rispetto relativa alla viabilità extra urbana:

- AMPLIAMENTO "B" di circa 7,50 metri quadrati (ripristino dello stato dei luoghi non possibile; art. 33 del DPR 380/2001);

- AMPLIAMENTO "C" di 8,00 metri quadrati circa da demolire.

Inoltre: opere interne, anche strutturali.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e demolizione.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) del bagno esistente al piano terra (A), si prevede la conservazione della porzione ampliata (B); mentre per l'adiacente ripostiglio (C), avente un'apparente autonomia strutturale è prevista la demolizione;
- 2) opere interne, anche strutturali.

Spese tecniche: € 5.000,00

Sanzione pecuniaria 1 per ampliamento da conservare (porzione B del bagno): € 7.500,00

Sanzione pecuniaria 2 per opere interne, anche strutturali: € 1.032,00

Demolizione e smaltimento macerie (porzione C): € 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 18.532,00**

Note: la sanzione pecuniaria 1 è stata determinata con riferimento: alla superficie lorda della porzione abusiva da conservare (7,50 mq circa) ed al costo di produzione aggiornato (circa 500 €/mq).

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

Vedi **ALLEGATI 8-10-13**



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DGR 21-11-2005 n. 55-1491
Zona omogenea:	E - aree per attività agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 22
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (fascia di rispetto dalla strada extra-urbana)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	---
Se sì, di che tipo?	---
Residua potenzialità edificatoria:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

N. 2 ampliamenti eseguiti senza permesso di costruire all'interno della fascia di rispetto relativa alla viabilità extra urbana.

Vedi quanto precisato in precedenza, relativamente alla conformità edilizia.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Vedi **ALLEGATI 8-10-13**

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

Fabbricato residenziale disposto su tre piani (terra, primo e sottotetto) con tettoia nel cortile; l'unità immobiliare è identificata con il Subalterno 6.

Sono annessi corrispondenti diritti su una porzione di area urbana pertinenziale destinata a piazzale e cortile (Subalterno 1) e su piccolo sgabuzzino/ex centrale termica (Subalterno 2); beni comuni non censibili ai Subalterni 5 e 6.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - residenza: Via Tortona n. 43 - [REDACTED] Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: --- - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi **ALLEGATO 11**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **455,00**

E' posto al piano: T-1°-2°

L'edificio è stato costruito nel: non definibile.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978/1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 43 di Via Tortona; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m (piano terra); 3,10 m (piano 1°); 2,25 m. minima/3,25 m. massima (piano 2° - sottotetto).



L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (tre) e di cui interrati n. 0 (zero).

Stato di manutenzione generale: **SCARSO**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

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

Manto di copertura materiale: **coppi in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **suffi-
cienti**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intona-
co di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **con auto-
clave** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **suf-
ficienti** conformità: **non rilevabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di dis-
tribuzione: **non rilevabile** diffusori: **stufa** condizioni: **suf-
ficienti** conformità: **non rilevabile**

Note: L'impianto comune, con centrale termica nel Sub-
alterno 2, risulta non essere funzionante per l'assenza di
componenti essenziali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive	
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	IMPIANTO NON FUNZIONANTE, PRIVO DI COMPONENTI ESSENZIALI.
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Vedi **ALLEGATI 6-7**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata con l'ausilio della planimetria catastale, effettuando in occasione del sopralluogo diverse misure a campione, sia all'interno che all'esterno (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi). L'incidenza delle utilità comuni (cortile sub. 1 - piccolo locale sub. 2) e dell'accessorio (tettoia) è considerata dallo scrivente nel valore attribuibile all'unità immobiliare che costituisce il lotto unico stimato.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
ABITAZIONE - PIANO TERRA	superf. esterna lorda	210,00	0,90	189,00
ABITAZIONE - PIANO 1°	superf. esterna lorda	145,00	1,00	145,00
SOTTOTETTO PRATI- CABILE - PIANO 2°	superf. esterna lorda	100,00	0,20	20,00
		455,00		354,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: intero edificio

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

sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provincia di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Sale (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° sem. 2024).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Fonte 1: da 350 € a 550 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

Fonte 2: da 510 € a 680 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 100.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE – P. T.	189,00	€ 350,00	€ 66.150,00
ABITAZIONE – P. 1°	145,00	€ 350,00	€ 50.750,00
SOTTOTETTO – P. 2°	20,00	€ 350,00	€ 7.000,00
Valore Finale			€ 123.900,00
Valore MEDIO			€ 111.950,00
Valore complessivo intero			€ 111.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	354,00	€ 111.950,00	€ 111.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 22.390,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 67.760,00 => valore approssimato per difetto):	€ 65.000,00
--	--------------------

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dei beni immobili così come è stato possibile osservarli:

- in occasione dei due sopralluoghi effettuati;
- come normalmente possono essere visti, limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini (es. rilievi topografici per riconfinamenti e/o posizionamenti, scavi per sondaggi, analisi di laboratorio, ecc.).

*

Lo scrivente ha inoltre considerato le informazioni ed ai documenti ricevuti /acquisiti.

ALLEGATI

- 1) Mappa generale.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni.
- 4) Visura catastale storica del Subalterno 6.
- 5) Planimetria catastale del Subalterno 6.
- 6) Fotografie dall'esterno.
- 7) Fotografie dall'interno.
- 8) Provvedimenti edilizi.
- 9) Tavole grafiche: A – situazione attuale; B – comparazione.
- 10) Estratto del PRG.
- 11) Certificati dell'Ufficio Anagrafe.
- 12) Nota dell'atto di provenienza.
- 13) Norme urbanistiche di riferimento.
- 14) Aggiornamento dell'ispezione ipotecaria.

Tortona, lì 01-09-2025

Geom. Paolo Arpe

