

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
PRISMA SPV S.R.L.

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **4/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

Prossima Udienza per la vendita ex art. 569 c.p.c.:
12/09/2023 ore 11:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

NEGOZIO

con ABITAZIONE soprastante

Lotto 2

ABITAZIONE

Esperto alla stima: geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderai 1 – Tortona (AL)
Telefono: 0131862238
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) – 15057
ALL. 1

Lotto: 1 – FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Categoria: FABBRICATO

OMISSIS - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

OMISSIS - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Corpo: A

foglio 41, particella 1079, subalterno 5, scheda catastale presentata in data 10/08/1995 **ALL. 4**, indirizzo Corso Giuseppe Romita n. 79, scala ---, interno ---, piano T, comune Tortona, categoria **C/1**, classe 10, consistenza 103 mq, superficie 149 mq, rendita € 3.691,74

Corpo: B

foglio 41, particella 1079, subalterno 6, scheda catastale presentata in data 10/08/1995 **ALL. 4**, indirizzo Corso Giuseppe Romita n. 79, scala ---, interno ---, piano 1, comune Tortona, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 158 mq; 154 mq escluse le aree scoperte, rendita € 454,48

ALL. 2-3

Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) – 15057 **ALL. 1**

Lotto: 2 – ABITAZIONE

Corpo: ---

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

OMISSIS³ - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;

OMISSIS - proprietà 1/2 in regime comunione dei beni.

foglio 41, particella 170, subalterno 5, scheda catastale AL0244360 del 20/11/2014 **ALL. 9**, indirizzo Vicolo Paramuro n. 3, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Tortona, categoria **C/2**, classe 5, consistenza 60 mq, superficie 83 mq, rendita € 170,43
ALL. 2-8

2 Stato di possesso

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Corpi: A-B

Occupato dalla debitrice (deceduta a Tortona il 06/06/2023) ALL. 15



Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Corpo: ---

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Corpo: ---

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Corpi: A-B

Creditori Iscritti: PRISMA SPV S.R.L.

Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Corpo: ---

Creditori Iscritti: PRISMA SPV S.R.L.

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

5. Comproprietari

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Corpi: A-B

Comproprietari: Eredi d**OMISSIS**



Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Corpo: ---

Comproprietari: **OMISSIS**

6. Misure Penali

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Corpi: A-B

Misure Penali: non rilevabili dallo stimatore

Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Corpo: ---

Misure Penali: non rilevabili dallo stimatore

7. Continuità delle trascrizioni

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Corpi: A-B

Continuità delle trascrizioni: NO

Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene 1: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 (angolo Via Isidoro da Tortona) - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Valore complessivo intero: **€ 186.000,00**

Valore del 50%: **€ 93.000,00**



Bene 2: VICOLO PARAMURO N. 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 2 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: **€ 22.000,00**

Valore del 50%: **€ 11.000,00**

=====



BENI IMMOBILI in TORTONA (AL)

Lotto: 1 - NEGOZIO con ABITAZIONE soprastante

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

Data di presentazione: 13-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato sito in TORTONA (AL) CAP: 15057 - CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS** piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis** - Residenza: CORSO GIUSEPPE ROMITA N. 79 - Stato Civile:

vomissis - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debi-

omissis

Eventuali comproprietari:

omissis

omissis

omissis

Identificato al Catasto Fabbricati – Corpo A:

Intestazione:

omissis

foglio 41, particella 1079, subalterno 5, scheda catastale presentata in data 10/08/1995 (**ALL. 4**), indirizzo Corso Giuseppe Romita n. 79, scala ---, interno ---, piano T, comune Tortona, categoria **C/1**, classe 10, consistenza 103 mq, superficie 149 mq, rendita € 3.691,74

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/1991 - Notaio G. PERNIGOTTI - rep. n. 60227/15051, trascritto il 05/03/1991 n. 731/559

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Corso G. Romita a Nord, Via Isidoro da Tortona a Est, unità immobiliari della Particella 170 a Sud (proprietà **omissis**), altre unità immobiliari della Particella 1079 a Ovest (proprietà **omissis**), soprastante abitazione Sub. 6.

Identificato al catasto Fabbricati – Corpo B:

Intestazione:

omissis

foglio 41, particella 1079, subalterno 6, scheda catastale presentata in data 10/08/1995 (**ALL. 4**), indirizzo Corso Giuseppe Romita n. 79, scala ---, interno ---, piano 1, comune Tortona, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 158 mq; 154 mq escluse le aree scoperte,



rendita € 454,48

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/1991 - Notaio G. PERNIGOTTI - rep. n. 60227/15051, trascritto il 05/03/1991 n. 731/559

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Corso G. Romita a Nord, Via Isidoro da Tortona a Est, unità immobiliari della Particella 170 a Sud (proprietà **omissis**), altre unità immobiliari della Particella 1079 a Ovest (proprietà **omissis**), sottostante negozio Sub. 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A)

n. 1 riparo in muratura per ciascuna caldaia murale e/o impianto comunque necessario per la produzione del riscaldamento e/o acqua sanitaria; trattasi di VANO TECNICO (uno nel cortile per il negozio, l'altro nel terrazzo del piano primo per l'appartamento).

B)

l'appartamento del piano primo presenta una diversa distribuzione interna nella zona notte, ove nell'originaria ed ampia camera da letto sono stati ricavati nuovi ambienti: una camera da letto singola (circa 12 mq), un vano per armadi, un disimpegno.

ALL. 5-6

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE IN DEROGA (Catasto Terreni) e DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE – DOCFA (Catasto Fabbricati)

Descrizione delle opere da sanare:

A)

n. 2 ripari in muratura – vani tecnici (circa 1,10 mq ciascuno);

B)

nuovi ambienti nella zona notte: una camera da letto singola (circa 12 mq), un vano per armadi, un disimpegno.

spese tecniche: € 2.000,00 (imponibile con oneri fiscali inclusi).

tributi catastali: € 209,00

Oneri Totali: **€ 2.209,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI UN CASEGGIATO SITUATO NEL LIMITE VERSO NORD DEL CENTRO STORICO, PROSSIMO ALL'AMPIA PIAZZA MILANO, DOTATA DI NUMEROSI PARCHEGGI E UTILIZZATA PER IL MERCATO DEGLI AMBULANTI NELLE MATTINE DEL MERCOLEDI E DEL SABATO.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: STAZIONE FERROVIARIA, STAZIONE BUS

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ---.

Attrazioni paesaggistiche: zona collinare.

Attrazioni storiche: chiese, palazzi, monumenti e musei della città.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 300 metri, STAZIONE BUS 250 metri



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore (deceduta a Tortona il giorno omissis)

ALL. 15

Opponibilità ai terzi: NO

Note: mentre l'appartamento era abitato dalla sola **omissis**, il negozio (pasticceria/bar) è ancor oggi utilizzato/occupato **omissis**

ALL. 14

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro **omissis**; derivante da: atto esecutivo a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 20/12/2022 ai nn. 6106/2022; trascritto a Tortona in data 12/01/2023 ai nn. 86/66.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

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: nessuna.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, ma solo nell'unità immobiliare destinata a negozio (pasticceria/bar); NO invece nell'appartamento del piano primo.

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:

dal 25/02/1991 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GIUSEPPE PERNIGOTTI di Tortona in data 25/02/1991 repertorio n. 60.227/15.051; trascritto a Tortona (AL) in data 05/03/1991, ai nn. 731/559.



Continuità delle trascrizioni: NO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 129/94

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 08/06/1994 al n. di prot. ---

Numero pratica: 184/95

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

Oggetto: variante alla C.E. n. 129/94

Rilascio in data 04/07/1995 al n. di prot. ---

Numero pratica: 32.384

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: MODIFICA DIVISORI INTERNI E APERTURE SU CORTILE INTERNO DI PROPRIETA'

Presentazione in data 08/08/1995 al n. di prot. 32.834 **(ALL. 7)**

Numero pratica: 75/1995

Tipo pratica: ABITABILITA'

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 23/10/1995 al n. di prot. --- **(ALL. 7)**

Numero pratica: 39.110

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: formazione marciapiede

Presentazione in data 03/10/1995 al n. di prot. 39110

Numero pratica: 36.620

Per lavori: sostituzione piastrelle del marciapiede in Corso Romita

Presentazione in data 14/09/1995 al n. di prot. 36.620

Numero pratica: 45.370

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: posa tettoie in lamierino sulle vetrine e insegne al muro

Presentazione in data 14/11/1995 al n. di prot. 45.370



7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- n. 1 riparo in muratura per l'impianto termico e/o idro-sanitario a servizio del negozio (trattasi di VANO TECNICO nel piano terra - cortile); dimensioni: circa 1,10 mq.
- n. 1 riparo in muratura per l'impianto termico e/o idro-sanitario al servizio dell'appartamento (trattasi di VANO TECNICO nel piano primo - terrazzo); dimensioni: circa 1,10 mq.
- n. 1 camera da letto singola nella zona notte dell'appartamento, oltre a n. 1 vano per armadi e n. 1 disimpegno (opere interne).

(ALL. 6)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

- n. 1 riparo in muratura per l'impianto termico e/o idro-sanitario a servizio del negozio (VANO TECNICO nel piano terra - cortile); dimensioni: circa 1,10 mq.
- n. 1 riparo in muratura per l'impianto termico e/o idro-sanitario al servizio dell'appartamento (VANO TECNICO nel piano primo - terrazzo); dimensioni: circa 1,10 mq.
- n. 1 camera da letto singola nella zona notte dell'appartamento, oltre a n. 1 vano per armadi e n. 1 disimpegno (opere interne).

N.B. Il vano tecnico è VOLUME TECNICO, il quale è descritto nell'articolo 31 del Regolamento Edilizio del Comune di Tortona, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 23/05/2018.

unità nel piano terra: € 516,00 per sanzione

unità nel piano primo: € 516,00 per sanzione

spese tecniche: € 3.000,00 (imponibile con oneri fiscali inclusi).

Oneri Totali: **€ 4.032,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06-2022
Zona omogenea:	NUCLEO ANTICO DI TORTONA (A1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 - 85 NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---



Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si veda quanto precisato in merito alla conformità edilizia per i due VANI TECNICI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:

FABBRICATO composto da NEGOZIO e ABITAZIONE soprastante

Porzione di fabbricato di vecchia costruzione, ma ristrutturato integralmente negli anni 1994-1996. Comprende due unità immobiliari tra esse collegate sin dall'acquisto effettuato in data 25/02/1991 dai coniugi Signori **omissis**

Attualmente le unità immobiliari presentano le seguenti destinazioni:

- quanto al piano terra è la parte commerciale utilizzata come negozio (pasticceria/bar), alla quale sono annessi: un retro (laboratorio), i servizi igienici, il cortiletto interno;
- quanto al piano primo è la parte residenziale (appartamento).

Le due unità immobiliari hanno ingresso comune dal numero civico 79 di Corso Giuseppe Romita e sono tra esse collegate da una scala interna.

Nel piano interrato esiste una cantina (**ALL. 6**).

1. Quota e tipologia del diritto

omissis - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 358,00

E' posto al piano: 1PS - T - 1°

L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994-1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 79 di Corso Giuseppe Romita; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 1 (uno)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: negozio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: intonaco coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cotto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cortiletto interno
Pavim. Interna	materiale: mattonelle ceramica e monocottura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: nessuno condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: --- condizioni: non rilevabili conformità: non rilevabile
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: da ristrutturare conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: caldaie a pellet rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: stufa condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile Riferito limitatamente a: negozio Note: L'occupante ha riferito che il riscaldamento del negozio è prodotto da una stufa a pellet, mentre nell'abitazione dai condizionatori; l'impianto è da rinnovare.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994-1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	1994-1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nell'appartamento del piano primo

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito delle misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi). Successivamente sono state calcolate le superfici lordi con l'ausilio dei grafici catastali e di progetto, considerando il 100% dei muri interni e di quelli perimetrali verso l'esterno; il 50% di quelli confinanti con unità immobiliari di soggetti terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA - 1PS	sup reale lorda	18,00 mq	0,15	2,70 mq
NEGOZIO - P.T.	sup reale lorda	105,00 mq	1,00	105,00 mq
RETRO - P.T.	sup reale lorda	38,00 mq	0,50	19,00 mq



VANO TECNICO - P.T.	sup reale lorda	1,00 mq	0,30	0,30 mq
CORTILE - P.T.	sup reale lorda	30,00 mq	0,40	12,00 mq
APPARTAMENTO - P.1°	sup reale lorda	155,00 mq	1,00	155,00 mq
BALCONE - P.1°	sup lorda di pavimento	10,00 mq	0,25	2,50 mq
VANO TECNICO - P.1°	sup reale lorda	1,00 mq	0,30	0,30 mq
		358,00 mq		296,80 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale (piano terra) – residenziale (piano primo)

Sottocategoria: ----

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 ---;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Comune di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Fonte 1 (operatori locali):

da 800 a 1.000 €/mq per negozi; stato conservative normale;

da 500 a 700 €/mq per abitazioni; stato conservativo normale.

Fonte 2 (O.M.I.):

da 1.150 a 2.300 €/mq per negozi; stato conservative normale;

da 580 a 870 €/mq per abitazioni; stato conservativo normale;

Altre fonti di informazione: ---.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 230.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA - 1PS	2,70	€ 900,00	€ 2.430,00
NEGOZIO - P.T.	105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
RETRO - P.T.	19,00	€ 900,00	€ 17.100,00
VANO TECNICO - P.T.	0,30	€ 900,00	€ 270,00
CORTILE - P.T.	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
APPARTAMENTO - P.1°	155,00	€ 800,00	€ 124.000,00



BALCONE - P.1°	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
VANO TECNICO - P.1°	0,30	€ 800,00	€ 240,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 200.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 251.340,00
	€ 250.000,00
Valore MEDIO	€ 240.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 240.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 120.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato	296,80 mq	€ 240.000,00	€ 120.000,00

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%)	€ 36.000,00
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 12.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.241,00

Giudizio di comoda divisibilità:

LO SCRIVENTE RITIENE CHE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI (NEGOZIO E SOPRASTANTE ABITAZIONE), CHE DA MOLTO TEMPO SONO TRA ESSE COLLEGATE, SIANO DA PROPORRE COME UN INSIEME.

CIO' PERCHE' ESISTONO UTILITA' COMUNI VISIBILI O MENO E L'ABITAZIONE POTREBBE COSTITUIRE, TOTALMENTE O IN PARTE, PREVIO CAMBIO D'USO, UN AMPLIAMENTO INTERESSANTE PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE (ES. RISTORANTE O GELATERIA CON SALA SOPRASTANTE, ANCHE PER RICEVIMENTI).

NON E' CONSIGLIATA LA DIVISIONE, LA QUALE COSTITUIREBBE UN CONDOMINIO MINIMO, MENO INTERESSATE DA PROPORRE AL MERCATO IMMOBILIARE.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.759,00
	€ 186.000,00



Lotto: 2 - ABITAZIONE

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

Data di presentazione: 13-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL) CAP: 15057 - Vicolo Paramuro n. 3 (ALL. 1)

Quota e tipologia del diritto

omissis

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 41, particella 170, subalterno 5, scheda catastale AL0244360 del 20/11/2014 (ALL. 9), indirizzo Vicolo Paramuro n. 3, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Tortona, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, superficie 83 mq, rendita € 170,43 (ALL. 2-8)

Derivante da:

atto da ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Giuseppe Pernigotti in data 23/10/1993 - repertorio n. 65090/16573.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Vicolo Paramuro, altre unità del mappale 170, cortile interno, i Subalterni 3 e 4 del mappale 170 (proprietà **omissis**)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la destinazione d'uso catastale (locale di deposito, categoria C/2) non è coerente con la destinazione d'uso urbanistica/edilizia dell'origine (abitazione - categoria A/2), confermata dall'ultimo progetto edilizio denunciato al Comune di Tortona in data 09/08/2004 (ALL. 12) Altezze interne da rettificare.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione (DOCFA).

Descrizione delle opere da sanare: Cambio d'uso da LOCALE DI DEPOSITO a ABITAZIONE
spese tecniche: € 1.000,00 (imponibile con oneri fiscali inclusi).



tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: € **1.050,00**

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

UNITA' IMMOBILIARE SITUATA NEL DEL CENTRO STORICO, ENTRO UN VICOLO IL CUI CONTESTO GENERALE E' PIUTTOSTO DEGRADATO. NELLE VICINANZE C'E' L'AMPIA PIAZZA MILANO, DOTATA DI NUMEROSI PARCHEGGI.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: STAZIONE FERROVIARIA, STAZIONE BUS

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ---.

Attrazioni paesaggistiche: zona collinare.

Attrazioni storiche: chiese, palazzi, monumenti e musei della città.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 250 metri, STAZIONE BUS 200 metri

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro **omissis**

to giudiziario a rogito dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 20/12/2022 – repertorio n. 6106/2022 - trascritto a Tortona in data 12/01/2023 ai nn. 86/66.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: ---

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:
dal 23/10/1993 ad oggi (attuali proprietari)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 630/2004 (**ALL. 12**)

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 09/08/2004 al n. di prot. 27441

(L'intervento, forse avviato, non ha mutato la conformazione originaria degli ambienti. Nel grafico di progetto è indicata l'altezza di 2,70 metri all'interno del piano terra, contro l'altezza rilevabile di 2,50 metri che si ritiene essere quella originaria).

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: ---

Descrizione delle opere da sanare: ---

ALL. 11

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06-2022
Zona omogenea:	NUCLEO ANTICO DI TORTONA (A1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 - 85 NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

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

Fabbricato da terra a tetto in pessimo stato di conservazione, senza impianti funzionanti e finiture.

La destinazione dell'origine è quella RESIDENZIALE (categoria A/5 - Sub. 1 piano terra e Sub. 2 piano primo; acquisto in data 23/10/1993) e così, ancor oggi, deve essere considerato nonostante la variazione catastale del 20/11/2014 in LOCALE DI DEPOSITO (categoria C/2 - Sub. 5).

ALL. 8

Nella planimetria catastale (**ALL. 9**) è precisato che il piccolo cortile interno è "comune ai subalterni 3-4 del mappale" (n. 170) di proprietà del Sig. **omissis**

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 omissis Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq 82,00

E' posto al piano: T - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1930 circa (la planimetria catastale dei Subalterni 1-2 riporta l'anno 1939)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 (intervento solo avviato)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di Vicolo Paramuro; ha un'altezza utile interna di circa 2,50 metri nel piano terra e 2,70 metri nel piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (due) piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 0 (zero)



Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: ---

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: intonaco coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: nessuno condizioni: pessime

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito delle misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi). Successivamente sono state calcolate le superfici lorde con l'ausilio dei grafici catastali e di progetto, considerando il 100% dei muri interni e di quelli perimetrali verso l'esterno; il 50% di quelli confinanti con unità immobiliari di soggetti terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione - P.T.	sup reale lorda	41,00 mq	0,90	36,90 mq
abitazione - P.1°	sup reale lorda	41,00 mq	1,00	41,00 mq
-----	-----	82,00 mq	-----	77,90 mq

Criteri 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 ---;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Comune di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Fonte 1: da 580 a 870 €/mq; stato conservativo normale;

Fonte 2: da 500 a 700 €/mq; stato conservativo normale.

Altre fonti di informazione: ---.



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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione - P.T.	36,90	€ 400,00	€ 14.760,00
abitazione - P.1°	41,00	€ 400,00	€ 16.400,00
			€ 31.160,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.160,00 € 31.000,00
Valore MEDIO			€ 28.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

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]	77,90 mq	€ 28.000,00	€ 14.000,00

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%)	€ 4.200,00
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.350,00 € 22.000,00
---	---------------------------------------

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 sopralluoghi effettuati il 03/03/2023 e 31/03/2023 (**All. 5 – 10** / fotografie); nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti / acquisiti. Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato gli immobili limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

ALLEGATI:

- 1) Mappa del territorio.
- 2) Mappa catastale.



- 3) Visure catastali – LOTTO 1.
- 4) Planimetria catastale – LOTTO 1.
- 5) Fotografie – LOTTO 1.
- 6) Stato attuale – LOTTO 1.
- 7) Progetto del 1995 con agibilità – LOTTO 1.
- 8) Visure catastali – LOTTO 2.
- 9) Planimetria catastale – LOTTO 2.
- 10) Fotografie – LOTTO 2.
- 11) Stato attuale – LOTTO 2.
- 12) Progetto del 2004 – LOTTO 2.
- 13) Certificati Ufficio Anagrafe.
- 14) Esito controlli Agenzia delle Entrate per LOTTO 2.
- 15) Certificato di morte.

Tortona, lì 29-06-2023

Geom. Paolo Arpe

