

gian maria castellani, ingegnere  
via marconi 37 – novi ligure (al)  
tel 0143/741389 - fax 0143/768383  
e-mail: gmcastellani@gmail.com  
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu  
cf CST GMR 77R25 F9650  
p.iva 02093490064

---

## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **33/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2023 ore 11:30

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



#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Alloggio con cantina e box auto**

**Lotto 002 - Deposito al piano terra**

**Lotto 003 - Appartamento al piano terra**

**Lotto 004 - Appartamento al primo piano**

**Esperto alla stima:** Ing. Gian Maria Castellani  
**Codice fiscale:** CSTGMR77R25F9650  
**Studio in:** Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure  
**Email:** gmcastellani@gmail.com  
**Pec:** gianmaria.castellani@ingpec.eu

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

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

OMISSIS, foglio 29, particella 238, subalterno 3, indirizzo VIA DON LORENZO PEROSI, interno 3, piano S1-1, comune Castelnuovo Scriveria, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 568,10

**Corpo:** Autorimessa

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

OMISSIS, foglio 29, particella 238, subalterno 9, indirizzo VIA DON LORENZO PEROSI, interno 3, piano S1, comune Castelnuovo Scriveria, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 40,90

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 8, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T-S1, comune Tortona, categoria C/2, classe 5, consistenza 50 m<sup>2</sup>, superficie 85 mq, rendita € 142,03

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Cantina S1

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

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 15, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 12 mq, rendita € 98,13

**Corpo:** Alloggio PT

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

OMISSIS, foglio 41, particella 336, subalterno 10 graffato a particella 337, subalterno 13, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 343,44

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

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

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 10 graffato a particella 336, subalterno 7, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano 1-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 441,57

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

**Libero**

**Corpo:** Autorimessa

**Libero**

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

**Occupato** in parte dal Sig. OMISSIS senza alcun titolo e in parte dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Cantina S1

**Libero**

**Corpo:** Alloggio PT

**Occupato dal debitore e dalla madre sig.ra OMISSIS**

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/07/2020 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale

Registrato telematicamente il OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 06/07/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

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

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

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

**Corpo:** Autorimessa

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

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

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

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Cantina S1

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

**Corpo:** Alloggio PT

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

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Alloggio PT

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5 **Comproprietari**

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

Comproprietari: OMISSIS

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Cantina S1

Comproprietari: OMISSIS

**Corpo:** Alloggio PT

Comproprietari: OMISSIS

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Autorimessa

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Cantina S1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio PT

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Corpo:** Appartamento P1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Corpo:** Magazzino PT

**Continuità delle trascrizioni:** SI – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMIS-SIS

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** Cantina S1

**Continuità delle trascrizioni:** SI – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMIS-SIS

**Corpo:** Alloggio PT

**Continuità delle trascrizioni:** SI – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMIS-SIS

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Alloggio P1

**Continuità delle trascrizioni:** SI – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMIS-SIS

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Don Lorenzo Perosi, 3 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina e box auto

**Valore complessivo intero:** € 63.209,00

**Bene:** via Bernardino Pinto, 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 002 - Deposito al piano terra

**Valore complessivo intero:** € 23.158,75

**Lotto:** 003 - Appartamento al piano terra

**Valore complessivo intero:** € 40.173,75

**Lotto:** 004 - Appartamento al primo piano

**Valore complessivo intero:** € 49.466,25

Beni in **Castelnuovo Scrivia (AL)**  
Località/Frazione  
Via Don Lorenzo Perosi, 3

**Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto**

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

Data di presentazione: 01-03-2022

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

**Identificativo corpo: Appartamento P1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Don Lorenzo Perosi, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, foglio 29, particella 238, subalterno 3, indirizzo VIA DON LORENZO PEROSI, interno 3, piano S1-1, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 568,10

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n. AL0196396 in atti dal 02/11/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 72296.1/2015)

VARIAZIONE del 15/07/2014 Pratica n. AL0156619 in atti dal 15/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 68130.1/2014)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2011 Pratica n. AL0026421 in atti dal 24/01/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7401.1/2011)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,7/1000 (Abitazione e box)

Confini:

Appartamento: vano scala, appartamento int 4, vuoto su cortile

Cantina: corridoio, cantina int, 4, cortile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errato posizionamento di alcune tramezze interne

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Don Lorenzo Perosi, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, foglio 29, particella 238, subalterno 9, indirizzo VIA DON LORENZO PEROSI, interno 3, piano S1, comune Castelnuovo Scivia, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 40,90

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n. AL0196402 in atti dal 02/11/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 72302.1/2015)

VARIAZIONE del 15/07/2014 Pratica n. AL0156630 in atti dal 15/07/2014 G.A.F. CODIFICA

PIANI INCOERENTE (n. 68140.1/2014)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2011 Pratica n. AL0026427 in atti dal 24/01/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7407.1/2011)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,7/1000 (Abitazione e box)

Confini:

autorimessa interno 2, corridoio comune a due lati e muro perimetrale su cortile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di alloggio al piano primo con cantina al piano seminterrato e di un box auto, facenti parte di un edificio plurifamiliare sito in zona residenziale periferica del Comune di Castelnuovo Scivia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona-Voghera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Speciale Confluenza del Tanaro.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Pretorio (Castello dei Torriani e dei Bandello), Palazzo Centurione, Chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus 270 mt, Casello autostrada A7 1,2 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento P1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelnuovo Scivia (AL), Via Don Lorenzo Perosi, 3 Libero**

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelnuovo Scivia (AL), Via Don Lorenzo Perosi, 3 Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P1 e Autorimessa**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento P1 e Autorimessa**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800.**

**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: € 284,14.**

**Millesimi di proprietà: 147,70 (abitazione e box)**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente (solo appartamento)**

**Indice di prestazione energetica: D**

**Note Indice di prestazione energetica: Nessuna**

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**

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

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/06/1990 al 18/06/2013.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/06/1990, ai nn. OMISSIS; trascritto a Tortona, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 01/11/1992 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 01/11/1992, ai nn. OMISSIS; trascritto a Tortona, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto in esecuzione di accordi assunti in sede di separazione a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a Tortona, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- OMISSIS di inefficacia parziale

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1 e Autorimessa

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Via Don Lorenzo Perosi, 3**

Numero pratica: Pratica Licenza Edilizia n. 82/73 - Licenza Edilizia n. 464

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/10/1973

Abitabilità/agibilità in data 16/03/1977

NOTE: Denuncia di ultimazione lavori in data 04.10.1975

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1 e Autorimessa

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 34-2401 del 28/11/1995
Zona omogenea:	B1: Aree consolidate
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P1 e Autorimessa

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento P1**

Trattasi di alloggio con cantina, sito al piano primo di un edificio plurifamiliare e composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e due balconi, con cantina a piano seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta un sufficiente grado di manutenzione con finiture di medio livello tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile e mai aggiornate.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione del locale.

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: porta cantina
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: pavimento cantina
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma a gas con radiatori
Stato impianto	ottimo
Impianto a norma	SI
Note	Caldaia recentemente sostituita

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda	16,00	0,25	4,00
Cantina	sup lorda	11,00	0,20	2,20
		<b>121,00</b>		<b>100,20</b>

**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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: CASTELNUOVO SCRIVIA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 920

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

Trattasi di autorimessa a piano terra-seminterrato di fabbricato plurifamiliare, avente accesso dall'esterno dalla corte condominiale, composta da un unico locale avente un accesso pedonale anche dal disimpegno comune alle cantine. Il locale presenta una limitata larghezza interna che ne rende difficoltoso l'utilizzo per

il parcheggio di un'automobile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta uno scarso grado di manutenzione con finiture di scarso livello.

Si segnala che sul soffitto del locale sono presenti numerose tubazioni a servizio delle varie unità immobiliari presenti nel condominio.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: CASTELNUOVO SCRIVIA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 860

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

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 600 € - Box auto 600 €;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento P1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,00	€ 600,00	€ 56.400,00
Balconi	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Cantina	2,20	€ 600,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.140,00

Valore corpo	€ 70.140,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.140,00

**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	12,00	€ 450,00	€ 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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento P1	Abitazione di tipo civile [A2]	100,20	€ 70.140,00	€ 70.140,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00

**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% )	€ 11.331,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 63.209,00</b>
---	--------------------

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione  
via Bernardino Pinto, 10

### **Lotto: 002 - Deposito al piano terra**

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

Data di presentazione: 01-03-2022

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

**Identificativo corpo: Magazzino PT.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Bernardino Pinto, 10**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 8, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T-S1, comune Tortona, categoria C/2, classe 5, consistenza 50 m<sup>2</sup>, superficie 85 mq, rendita € 142,03

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180444 in atti dal 09/11/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24297.1/2005)

VARIAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157061 in atti dal 04/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE (n. 21959.1/2005)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2001 Pratica n. 49213 in atti dal 15/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1445.1/2001)

VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 38495 in atti dal 07/02/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1148.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 80,99/1000

A seguito di verifiche presso l'amministratore del condominio non è stato possibile identificare in modo corretto i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'unità immobiliare in quanto non vi è corrispondenza tra la tabella di attribuzione dei millesimi e i dati catastali degli immobili

Confini:

Magazzino piano terra: vano scala condominiale, cortile comune map. 1024, altre unità ai map-pali 338, 335, 2323

Cantina al piano interrato: vano scala condominiale, terrapieno ai map.li 1024, 338, 335, 2323

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente il tamponamento di una apertura tra il locale con accesso dal vano scala condominiale e gli altri due locali, originariamente collegati.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Divisione

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Monumenti e centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 1.3 km, Fermata autobus cittadini 400 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** in parte dal Sig. OMISSIS senza alcun titolo e in parte dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sig. OMISSIS risulta utilizzare esclusivamente i due magazzini accessibili dal cortile mentre il magazzino accessibile dal vano scala e la cantina al piano interrato sono utilizzati quali sgombero dalla sig.ra OMISSIS e dalla madre sig.ra OMISSIS

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino PT

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 450.

**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:** € 716

**Millesimi di proprietà:** 80,99 (vedi nota relativa ai millesimi)

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 26/02/2001. In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. OMISSIS risulta essere deceduto in data 07/09/2022

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto notarile pubblico di Trasferimento di Immobili in Adempimento di Accordi di Separazione a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- OMISSIS di inefficacia parziale

Continuità delle trascrizioni: Si – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMISSIS

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2001 al n. di prot. 15.298

Rilascio in data 29/06/2001

Numero pratica: 308/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 05/12/2002

Numero pratica: 67/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 03/04/2003

Numero pratica: 680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: MODIFICA TRAMEZZATURE INTERNE, MODIFICA APERTURA SU VIA PINTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 16679

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot. 135/05

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente il tamponamento del passaggio di collegamento tra il locale con accesso dal vano scala condominiale e gli altri due locali.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO, Nucleo antico di Tortona ART. 57 BENI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L. 778/1922 E 1497/1939, limite di rispetto (legge 1497 del 29/06/1939 - D.P.R. n. 616 art. 82)

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino PT**

Trattasi di tre locali adibiti a magazzino siti al piano terra di un immobile plurifamiliare di cui due aventi accesso dalla corte e un dal vano scala condominiale oltre ad un'ampia cantina al piano interrato. I locali risultano separati tramite il tamponamento di una apertura di collegamento, non indicata catastalmente.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 mt

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono caratterizzati da finiture vetuste e da uno scarso livello di manutenzione generale. In due dei tre locali sono presenti macchie di umidità a soffitto presumibilmente dovute ad infiltrazioni/perdite di acqua. All'esterno, in facciata sono presenti estese esfoliazioni della tinteggiatura alla base del muro dovute presumibilmente all'infiltrazione di acqua dalla pavimentazione esterna. La cantina al piano interrato presenta pavimento in terra e murature non intonacate.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro singolo</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: finestra sul retro di uno dei locali
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: due locali
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: il locale centrale
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il “valore di base” (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle “superfici di calcolo” sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d’uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una “superficie convenzionale di calcolo” da moltiplicare per “il valore di base”. A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda	46,00	1,00	46,00
Deposito	sup lorda	21,00	1,00	21,00
Cantina	sup lorda	67,00	1,00	67,00
		<b>134,00</b>		<b>134,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d’uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il “valore di base” (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle “superfici di calcolo” sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d’uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una “superficie convenzionale di calcolo” da moltiplicare per “il valore di base”. A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

### 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: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 650-750 € ;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Magazzino PT. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	46,00	€ 400,00	€ 18.400,00
Deposito	21,00	€ 350,00	€ 7.350,00
Cantina	67,00	€ 75,00	€ 5.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.775,00
Valore corpo			€ 30.775,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.387,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino PT	Magazzini e locali di deposito [C2]	134,00	€ 30.775,00	€ 15.387,50

### 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% )	€ 4.616,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: essendo i beni in comproprietà con gli eredi del sig. OMISSIS già distinti in differenti unità immobiliari risulta possibile poter effettuare una suddivisione degli stessi frazionando il magazzino sito al piano terra (lotto 002) in due unità distinte.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 23.158,75</b>
---	--------------------

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **Lotto: 003 - Appartamento al piano terra**

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

Data di presentazione: 01-03-2022

In data 02/02/2023 relativamente alla procedura RG 310/2022 riunita alla RG 33/2022

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

**Identificativo corpo: Cantina S1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bernardino Pinto, 10**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 15, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 12 mq, rendita € 98,13

#### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180446 in atti dal 09/11/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24299.1/2005)

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157069 in atti dal 04/10/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21961.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti

A seguito di verifiche presso l'amministratore del condominio non è stato possibile identificare in modo corretto i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'unità immobiliare in quanto non vi è corrispondenza tra la tabella di attribuzione dei millesimi e i dati catastali degli immobili.

Confini: corridoio condominiale, terrapieno, map. 336 sub. 7, altra cantina

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta corretta la categoria catastale agli atti in quanto l'unità immobiliare risulta essere una cantina e non un'abitazione civile

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: rettifica categoria catastale

Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio PT.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bernardino Pinto, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 336, subalterno 10 graffato a particella 337, subalterno 13, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano T, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 343,44

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180445 in atti dal 09/11/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24298.1/2005)

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157064 in atti dal 04/10/2005

MAGAZZINOABITAZIONE (n. 21960.1/2005)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2005 Pratica n. AL0103362 in atti dal

21/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.

8369.5/2005)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2001 Pratica n. 49213 in atti dal 15/02/2001 VA-

RIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1445.1/2001)

VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 38495 in atti dal 07/02/2001 FRAZIONAMENTO PER

TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1148.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 90,77+80,46

A seguito di verifiche presso l'amministratore del condominio non è stato possibile identificare in modo corretto i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'unità immobiliare in quanto non vi è corrispondenza tra la tabella di attribuzione dei millesimi e i dati catastali degli immobili.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti i disimpegni in corrispondenza dei servizi igienici indicati nella planimetria catastale, ed è presente una tamponatura in cartongesso in corrispondenza dell'angolo cottura, dove indicato in planimetria, che rimane quindi intercluso

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Monumenti e centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 1.3 km, Fermata autobus cittadini 400 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Cantina S1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Bernardino Pinto, 10**

**Libero**

Note: La sig.ra OMISSIS, mamma della sig.ra OMISSIS, in fase di sopralluogo ha dichiarato che la cantina non è utilizzata da nessuno e che non era in possesso delle chiavi, pertanto non è stato possibile accedere alla cantina ed esclusivamente visionare il locale dallo spazio libero soprastante la porta di accesso.

**Identificativo corpo: Alloggio PT**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Bernardino Pinto, 10**

**Occupato dal debitore e dalla madre sig.ra OMISSIS**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1 e Alloggio PT**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina S1**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Alloggio PT e Cantina S1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL), via Bernardino Pinto, 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 965.

**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:** 765.

**Millesimi di proprietà:** 90,77+80,46 (millesimi ipotizzati - vedi nota relativa ai millesimi)

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/02/2001**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. OMISSIS risulta essere deceduto in data 07/09/2022

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto notarile pubblico di Trasferimento di Immobili in Adempimento di Accordi di Separazione a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- OMISSIS di inefficacia parziale

Continuità delle trascrizioni: SI – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina S1 e Alloggio PT

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2001 al n. di prot. 15.298

Rilascio in data 29/06/2001

Numero pratica: 308/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 05/12/2002

Numero pratica: 67/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 03/04/2003

Numero pratica: 680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: MODIFICA TRAMEZZATURE INTERNE, MODIFICA APERTURA SU VIA PINTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 16679

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot. 135/05

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina S1 e Alloggio PT

### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina S1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti i disimpegni in corrispondenza dei servizi igienici, previsti a progetto, ed è presente una tamponatura in cartongesso in corrispondenza dell'angolo cottura, che rimane quindi intercluso, indicato in planimetria dello stato finale del titolo abilitativo. Si segnala che in corrispondenza del soggiorno dovrà essere realizzato un disimpegno per il servizio igienico, simile a quello previsto a progetto, necessario per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per i locali residenziali. I relativi costi non possono essere stimati dallo scrivente in quanto condizionati dalle dimensioni e dalle finiture di tale accessorio.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio PT

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022

Zona omogenea:	ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO, Nucleo antico di Tortona ART. 57 BENI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L. 778/1922 E 1497/1939, limite di rispetto (legge 1497 del 29/06/1939 - D.P.R. n. 616 art. 82)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina S1 e Alloggio PT

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Cantina S1**

Trattasi di cantina al piano interrato di immobile plurifamiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45 mt

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale presenta scarse finiture, il pavimento in battuto di cemento in parte deteriorato, i muri sono soltanto in parte intonacati

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione del locale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

Portone di ingresso tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di

base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda	10,00	0,25	2,50
		<b>10,00</b>		<b>2,50</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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

Trattasi di alloggio sito al piano terra di un immobile plurifamiliare, avente accesso dalla corte condominiale. L'unità immobiliare è composta da una camera, un soggiorno con angolo cottura e due servizi igienici.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 mt

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono caratterizzati da finiture di livello medio e da uno livello di manutenzione generale sufficiente all'interno, anche se i locali necessitano di alcune opere di ripristino della tinteggiatura in alcuni punti e di alcuni serramenti interni danneggiati. All'esterno, in facciata, sono presenti estese esfoliazioni dell'intonaco e della tinteggiatura alla base del muro, dovute presumibilmente all'infiltrazione di acqua dalla pavimentazione esterna.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> protezione: <b>inferriate e scuri interni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: ingresso dalla corte
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e radiatori

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	77,00	1,00	77,00
		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>

#### 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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenda delle Entrate.

**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: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 650-750 € ;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

**8.3 Valutazione corpi:****Cantina S1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.625,00
Valore corpo			€ 1.625,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 812,50

**Alloggio PT. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,00	€ 650,00	€ 50.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.050,00
Valore corpo			€ 50.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.025,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina S1	Abitazione di tipo civile [A2]	2,50	€ 1.625,00	€ 812,50
Alloggio PT	Abitazione di tipo civile [A2]	77,00	€ 50.050,00	€ 25.025,00

**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% )	€ 7.751,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.750,00

Giudizio di comoda divisibilità: Essendo i beni in comproprietà con gli eredi del sig. OMISSIS già distinti in differenti unità immobiliari risulta possibile poter effettuare una suddivisione degli stessi frazionando il magazzino sito al piano terra (lotto 002) in due unità distinte.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.173,75</b>
---	--------------------

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **Lotto: 004 - Appartamento al primo piano**

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

Data di presentazione: 01-03-2022

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

**Identificativo corpo: Alloggio P1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bernardino Pinto, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 41, particella 337, subalterno 10 graffato a particella 336, subalterno 7, indirizzo VIA BERNARDINO PINTO n. 10, piano 1-S1, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 441,57

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 Pratica n. AL0180442 in atti dal 09/11/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24295.1/2005)

VARIAZIONE del 04/10/2005 Pratica n. AL0157061 in atti dal 04/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 21959.1/2005)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2005 Pratica n. AL0103362 in atti dal 21/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8370.6/2005)

VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 48028 in atti dal 15/02/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 38495.1/2001)

VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 38495 in atti dal 07/02/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1148.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 221,11/1000

Confini: vano scala condominiale, altre unità immobiliari del map. 337 e 336, vuoto sui map.li 2323, 1024 e 336

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve traslazione della tramezza di una camera da letto verso il disimpegno.

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline tortonesi.

**Attrazioni storiche:** Monumenti e centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 1.3 km, Fermata autobus cittadini 400 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/07/2020 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale

Registrato a Telematicamente il OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 06/07/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

#### - **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a Tortona in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio P1

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1050.

**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:** 1850.

**Millesimi di proprietà:** 221,11/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/02/2001**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. OMISSIS risulta essere deceduto in data 07/09/2022

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 al 18/06/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 26/02/2001, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto notarile pubblico di Trasferimento di Immobili in Adempimento di Accordi di Separazione a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 18/06/2013, ai nn. OMISSIS; trascritto a TORTONA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rilevano le seguenti annotazioni:

- OMISSIS di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- OMISSIS di inefficacia parziale

Continuità delle trascrizioni: SI – Esclusivamente per la quota di proprietà della sig.ra OMISSIS

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2001 al n. di prot. 15.298

Rilascio in data 29/06/2001

Numero pratica: 308/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 05/12/2002

Numero pratica: 67/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. NR 167/2001 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USODI UNA PORZIONE IN RESIDENZIALE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2003 al n. di prot. 39.568

Rilascio in data 03/04/2003

Numero pratica: 680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: MODIFICA TRAMEZZATURE INTERNE, MODIFICA APERTURA SU VIA PINTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 16679

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot. 135/05

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio P1

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve traslazione della tramezza di una camera da letto verso il disimpegno.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE A – NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO, Nucleo antico di Tortona ART. 57 BENI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L. 778/1922 E 1497/1939, limite di rispetto (legge 1497 del 29/06/1939 - D.P.R. n. 616 art. 82)

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio P1**

Trattasi di alloggio sito al piano primo di un immobile plurifamiliare, avente accesso dal vano scala condominiale. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e un balcone.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

**Note: Il comproprietario OMISSIS è deceduto in data 07/09/2022**

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.87 mt

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali sono caratterizzati da finiture di livello medio e da un buon livello di manutenzione generale.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: cantina
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: porta cantina
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e radiatori

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	78,00	1,00	78,00

Balcone	sup lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina	sup lorda	14,00	0,20	2,80
		<b>98,00</b>		<b>82,30</b>

**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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: TORTONA/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

**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: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 650-750 € ;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio P1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,00	€ 750,00	€ 58.500,00
Balcone	1,50	€ 750,00	€ 1.125,00
Cantina	2,80	€ 750,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.725,00
Valore corpo			€ 61.725,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.862,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio P1	Abitazione di tipo civile [A2]	82,30	€ 61.725,00	€ 30.862,50

**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% )	€ 9.258,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Essendo i beni in comproprietà con gli eredi del sig. OMISSIS già distinti in differenti unità immobiliari risulta possibile poter effettuare una suddivisione degli stessi frazionando il magazzino sito al piano terra (lotto 002) in due unità distinte.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 49.466,25</b>
---	--------------------

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Novi Ligure 14-04-2023



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali