

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

promossa da:  
**MAIOR SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **193/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
**09/04/2024 ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

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

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050 (**ALL. 1-2**)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Categoria:** FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Intestazione:

██████████, diritto di nuda proprietà per la quota di 12/36; nonché diritto di proprietà per la quota di 14/36.

██████████ diritto di nuda proprietà per la quota di 3/36; nonché diritto di proprietà per la quota di 2/36.

██████████, diritto di nuda proprietà per la quota di 3/36; nonché diritto di proprietà per la quota di 2/36.

██████████, diritto di usufrutto per la quota di 18/36.

Beni immobili:

#### **foglio 1, particella 154, subalterno 2**

scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano T, comune Molino dei Torti, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 112 mq; 122 mq escluse aree scoperte, rendita € 292,83

#### **foglio 1, particella 154, subalterno 3**

scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano 1, comune Molino dei Torti, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 135 mq; 135 mq escluse le aree scoperte, rendita € 271,91

#### **foglio 1, particella 154, subalterno 4**

scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano T-1, comune Molino dei Torti, categoria **C/2**, classe U, consistenza 100 mq, superficie 127 mq, rendita € 139,44

#### **foglio 1, particella 154, subalterno 5**

scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano T, comune Molino dei Torti, categoria **C/7**, classe U, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 14,10

#### **ALLEGATI N. 3 – N. 4**

### 2 Stato di possesso

**Bene:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

Occupato da:

denti (**ALL. N. 11**)

– soggetti resi-

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

**Bene:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Creditori Iscritti:** MAIOR SPV S.R.L., Banca Regionale Europea S.p.a. sede Cuneo (CN)

**5. Comproprietari**

**Beni:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ----

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Misure Penali:** ---

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** CASCINA BONIFACIO N. 6 - MOLINO DEI TORTI (AL) – 15050

**Lotto:** UNICO

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

**Beni in MOLINO DEI TORTI (AL)**  
**Cascina Bonifacio n. 6**

**Lotto: UNICO**

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

Data di presentazione: 07-09-2023

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

Identificativo corpo: ---.

**FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE sito in Molino Dei Torti (AL) CAP: 15050, Cascina Bonifacio n. 6**

Note: Il lotto è costituito da: n. 2 abitazioni (Subalterni 2-3; categoria catastale A/4); n. 1 deposito (Subalterno 4; categoria C/2); n. 1 tettoia (Subalterno 5; categoria C/7); annesso cortile.

**Quota e tipologia del diritto**

**14/36 di** - piena proprietà

**12/36 di** - nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Cascina Bonifacio n. 6 - Molino dei Torti (AL) -  
Stato Civile: vedovo / Regime Patrimoniale: --- /Data Matrimonio: 06/11/1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedovo di nata il 12/01/1959 a Vigevano (PV);  
data di morte il 12/07/2013.

**Quota e tipologia del diritto**

**2/36 di** - piena proprietà

**3/36 di** - nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Cascina Bonifacio n. 6 - Molino dei Torti (AL) -  
Stato Civile: coniugato / Regime Patrimoniale: --- /Data Matrimonio: 13-06-2002 - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con .

**Quota e tipologia del diritto**

**2/36 di** - piena proprietà

**3/36 di** - nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Comune di Castelnuovo Scivia (AL) - Stato Civile: coniugato / Regime Patrimoniale: --- /Data Matrimonio: 25-05-2014 - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con .

**Quota e tipologia del diritto**

**18/36 di** - Usufrutto

Cod. Fiscale: - Residenza: Cascina Bonifacio n. 6 - Comune di Molino dei Torti (AL) - Stato Civile: vedova / Regime Patrimoniale: --- /Data Matrimonio: 08/10/1955 - Ulteriori informazioni sulla debitrice: vedova di ; data di morte il 21/09/1992.

**ALLEGATO N. 11**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di nuda proprietà per la quota di 12/36; nonché diritto di proprietà per la quota di 14/36.

nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] diritto di  
 nuda proprietà per la quota di 3/36; nonché diritto di proprietà per la quota di 2/36.  
 nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di nu-  
 da proprietà per la quota di 3/36; nonché diritto di proprietà per la quota di 2/36.  
 nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto  
 di usufrutto per la quota di 18/36.

**foglio 1, particella 154, subalterno 2**, scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano T, comune Molino dei Torti, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 112 mq; 122 mq escluse aree scoperte, rendita € Euro 292,83

Derivante da: Variazione del 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: cortile sub. 1, mappale 96 altra proprietà, cortile sub. 1, vano scala del sub. 3 e deposito sub. 4.

**foglio 1, particella 154, subalterno 3**, scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano 1, comune Molino dei Torti, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 135 mq; 135 mq escluse le aree scoperte, rendita € 271,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Vuoto sul cortile sub. 1; mappale 96 altra proprietà, deposito sub. 4.

**foglio 1, particella 154, subalterno 4**, scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano T-1, comune Molino dei Torti, categoria **C/2**, classe U, consistenza 100 mq, superficie 127 mq, rendita € 139,44

Derivante da: Variazione del 09/11/2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: cortile sub. 1 a due lati, abitazione sub. 2 al piano terra e abitazione sub. 3 al piano primo, tettoia sub. 5.

**foglio 1, particella 154, subalterno 5**, scheda catastale n. AL0197509 del 20/11/2006, indirizzo Cascina Bonifacio n. 6, piano T, comune Molino dei Torti, categoria **C/7**, classe U, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 14,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: deposito sub. 4, porzione del sub. 2 (pollaio), cortile sub. 1 a due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Non è stata dichiarata la costruzione del ricovero per animali realizzata verso sud ed in prossimità del confine verso la particella 134 (vedi porzione evidenziata con colore rosso nell'**ALLEGATO N. 2**).
- 2) Nelle planimetrie Subb. 2-3 degli appartamenti occorre scrivere "cucina" dove invece è scritto "camera" e scrivere "soggiorno" dove invece è scritto "cucina" (Vedi **ALLEGATO N. 6**).
- 3) Nella planimetria del Sub. 2 dev'essere indicata la porta d'ingresso dal soggiorno verso il cortile (Vedi **ALLEGATO N. 6**).
- 4) Nella planimetria del Sub. 3 dev'essere indicata la porta che collega il vano scala con la cascina (Vedi **ALLEGATO N. 6**).

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

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Costruzione del ricovero per animali realizzata verso sud ed in prossimità del confine verso la particella 134.
- 2) L'esatta destinazione d'uso dei vani per la zona giorno in ciascuno degli appartamenti.
- 3) La rappresentazione della porta d'ingresso dal soggiorno verso il cortile (appartamento piano terra).
- 4) La rappresentazione della porta che collega il vano scala con la cascina (appartamento piano primo).

**COSTI**

Pratica 1: Tipo Mappale in deroga (onorario e oneri fiscali accessori): € 600,00

Pratica 2: Dichiarazione di Variazione DOCFA (onorario e oneri fiscali accessori): € 800,00

Tributi catastali per Pratica 1: € 109,00

Tributi catastali per Pratica 2: € 150,00 (n. 3 unità immobiliari; onorario e oneri fiscali accessori).

Oneri Totali: € 1.659,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Lotto comprendente un fabbricato a prevalente destinazione residenziale con accessori, cortile antistante e spazio retrostante. E' situato oltre il nucleo abitato del Comune di Molino dei Torti, nella zona più a nord; è probabile che nel passato costituisse la porzione di un maggior complesso agricolo (cascina).

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**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:** ---

**Caratteristiche zone limitrofe:** ---

**Importanti centri limitrofi:** Castelnuovo Scivia.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

**Principali collegamenti pubblici:** casello dell'autostrada 5 chilometri

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:** (residenti).

Note: Vedi **ALLEGATO N. 11** - certificati Ufficio Anagrafe.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

**IPOTECA VOLONTARIA** attiva

a favore di:

Banca Regionale Europea S.p.a. sede Cuneo (CN)

Contro:

(deceduta); derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Rissotti Remo in data 24/05/2007 ai nn. 112259/16725; iscritta a Tortona in data 01/06/2007 ai nn. 2307/416; importo ipoteca: € 120.000; importo capitale: € 60.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

a favore di:

MAIOR SPV S.R.L.

contro:

; derivante da:

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di Pubblico Ufficiale U.n.e.p. - Tribunale di Alessandria in data 30/04/2021 rep. n. 919; trascritto a Tortona in data 03/06/2021 ai nn. 1767/1392.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

a favore di:

MAIOR SPV S.R.L.

Contro:

; derivante da:

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di Pubblico Ufficiale U.n.e.p. - Tribunale di Alessandria in data 18/07/2023 rep. n. 3322; trascritto a Tortona in data 29/08/2023 ai nn. 2730/2138.

**Dati precedenti relativi a lotto oggetto della stima.**

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna.

**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:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** ---

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente/non fornita.

**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:**

**Titolari/Proprietari 1: dal 06/02/1993 al 12/07/2013**

, coniugi, proprietà in comunione legale per la quota di 5/6;  
, proprietà esclusiva quota 1/6; , usufrutto di 3/6.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio di Tortona, in data 06/02/1993, ai nn. 63969/16201; trascritto a Tortona (AL), in data 15/02/1993, ai nn. 415/326.

**Titolari/Proprietari 2: dal 12/07/2013 ad oggi**

proprietà per la quota di 14/36; nuda proprietà per la quota di 12/36.  
 proprietà per la quota di 2/36; nuda proprietà per la quota di 3/36.  
 proprietà per la quota di 2/36; nuda proprietà per la quota di 3/36.  
 usufrutto per la quota di 18/36.

In forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ apertasi il 12/07/2013.  
 Registrata a Tortona (AL), in data 05/03/2014, ai nn. 133 vol. 9990/14; trascritta a Tortona (AL), in  
 data 30/05/2014, ai nn. 1431/1090.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

(**ALLEGATO N. 10.1** – accettazione eredità di \_\_\_\_\_ / **ALLEGATO N. 10.2** – accettazione eredità di Balduzzi Angelo, successione testamentaria del 21/09/1992).

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01/1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE DI MURATURA E SOLAI, RICOSTRUZIONE, ECC.

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/01/1984 al n. di prot. 73

NOTE: **ALL. N. 13.1**

Numero pratica: 03/1988

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL TETTO E DEI SOLAI, ECC.

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 04/03/1988 al n. di prot. 437

NOTE: **ALL. N. 13.2**

Numero pratica: 07/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE FABBRICATO D'ABITAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 19/05/1989 al n. di prot. 462

NOTE: **ALL. N. 12.1**

Numero pratica: 09/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL FABBRICATO RUSTICO: SOSTITUZIONE SOLAIO; MANUTENZIONE BASSO FABBRICATO ADIBITO A RICOVERO ANIMALI DA CORTILE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/07/2007 al n. di prot. 692

NOTE: **ALL. N. 12.2**

Numero pratica: 1139/2016

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: NUOVO ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA GIA' ESISTENTE CON POSA DI NUOVE TUBAZIONI E VARI POZZETTI DI ISPEZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 17/06/2016 al n. di prot. 1139

NOTE: **ALL. N. 13.3**

Numero pratica: 5/2007

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI CUI ALLA C.E. N. 07/1989

Oggetto: ristrutturazione

Abitabilità/agibilità in data 08/05/2007 al n. di prot. 428

NOTE: **ALL. N. 14**

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità; le stesse sono evidenziate con i numeri da 1 a 7 nella tavola grafica **ALLEGATO N. 15**:

- 1) finestra trasformata in porta;
- 2) nuova apertura (porta al piano terra tra deposito cantina e portico da terra a tetto);
- 3) errore grafico (rappresentazione di n. 2 finestre anziché n. 3 nella CE 7/89);
- 4) chiusura di n. 1 porta tra portico e zona esterna; 5) nuova apertura (porta al piano primo tra vano scala e cascina);
- 6) demolizione di parete al piano primo (tamponamento interno cascina);
- 7) tettoia da ripristinare con la rimozione delle lastre presenti su due lati e della basculante d'ingresso\*.

\*

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'/\*opere da eseguire in sito

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) finestra trasformata in porta;
- 2) nuova apertura (porta al piano terra tra deposito cantina e portico da terra a tetto);
- 3) errore grafico (rappresentazione di n. 2 finestre anziché n. 3 nella CE 7/89);
- 4) chiusura di n. 1 porta tra portico e zona esterna;
- 5) nuova apertura (porta al piano primo tra vano scala e cascina);
- 6) demolizione di parete al piano primo (tamponamento interno cascina);
- 7) tettoia da ripristinare con la rimozione delle lastre presenti su due lati e della basculante d'ingresso.

#### **COSTI:**

SANZIONE PECUNIARIA: € 516,00

SPESE TECNICHE per la pratica edilizia (onorario e oneri fiscali accessori): € 1.500,00

SPESE TECNICHE per il certificato di idoneità statica (onorario e oneri fiscali accessori): € 1.000,00

SPESE PER OPERE DA ESEGUIRE IN SITO: € 500,00

Oneri Totali: **€ 3.516,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:****FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Strumento urbanistico Adottato:	---
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C. - art.17 L.R 56/77 adottata con D.C.C. n. 19 del 21/07/2017 ed approvato definitivamente con Delibera del Consiglio dell'Unione n. 24 del 31/10/2017
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	ART. 28
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:	vedi <b>ALL. 9</b>
Rapporto di copertura:	vedi <b>ALL. 9</b>
Altezza massima ammessa:	vedi <b>ALL. 9</b>
Volume massimo ammesso:	vedi <b>ALL. 9</b>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione:

**FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Fabbricato a prevalente destinazione residenziale, in quanto costituito da n. 2 appartamenti con accessori, cortile antistante e spazio retrostante.

Le unità immobiliari sono le seguenti:

- appartamento al piano terra composto da quattro vani con servizio igienico (subalterno 2);
- appartamento al piano primo, raggiungibile con scala interna, composto da quattro vani con servizio igienico (subalterno 3);
- deposito al piano terra con soprastante cascina (subalterno 4);
- tettoia (subalterno 5).

Inoltre, in prossimità del confine con la Particella 134 (ovest), esiste un ricovero per animali ancora da dichiarare al catasto (**ALLEGATO N. 2**).

La superficie coperta complessiva è di circa 280 metri quadrati.

Completano la proprietà: il cortile antistante (circa 450 mq) ed uno spazio nel retro del fabbricato, verso ovest e verso nord, della larghezza variabile da 2 a 4 metri.

Le coerenze del lotto sono le seguenti: particella 93 a nord, particella 96 a est, particella 166 a sud (strada sterrata), particella 134 a ovest.

L'accesso al lotto avviene da Via Padre Galli (prolungamento verso nord di Via Roma), quindi da strada sterrata presente sulle Particelle 107 e 166 di altre proprietà (**ALLEGATO N. 2**).

Superficie complessiva di circa **mq 450,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato con interventi vari: dal 1984 al 2016

Il fabbricato è identificato con il numero: civico 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (parte residenziale).

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)

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali sono mediocri, in particolare nell'unità immobiliare del piano terra (subalterno 8) e nel cortile.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: --- condizioni: **sufficienti**  
conformità: **non rilevabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **scarse** conformità: **non rilevabile****ALLEGATI N. 7 – N. 8****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.r.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo per ciascuna delle due unità immobiliari ad uso residenziale
Stato impianto	n.r.
Potenza nominale	n.r.
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.r.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile è stata definita con l'ausilio delle planimetrie catastali, controllate in sito con la realizzazione delle misure rese possibili dallo stato dei luoghi (gli appartamenti erano abitati ed arredati, i locali accessori erano occupati da macchinari e attrezzature, il cortile era ingombro da oggetti vari, anche di grandi dimensioni).

L'incidenza dell'area libera è considerata dallo scrivente nel valore commerciale stimato per le unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Superficie Equivalente (mq)
appartamento - piano terra; subalterno 2	superf. esterna lorda	120,00	0,90	108,00
appartamento - piano primo; subalterno 3	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
locali accessori - subalterno 4	superf. esterna lorda	185,00	0,40	74,00
tettoia - subalterno 5	superf. esterna lorda	20,00	0,30	6,00
		<b>450,00</b>		<b>313,00</b>

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

Destinazione d'uso: residenziale

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 Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;  
 Uffici del registro di ---;  
 Ufficio tecnico di Molino dei Torti;

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 500 € a 600 € per abitazioni con stato di conservazione normale, in zona agricola (fascia extraurbana).

Fonte 2: da 560 € a 670 € per abitazioni con stato di conservazione normale, in zona agricola (fascia extraurbana).

Altre fonti di informazione: Nessuna.

### 8.3 Valutazione:

#### FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 80.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
appartamento - piano terra; subalterno 2	108,00	€ 300,00	€ 32.400,00
appartamento - piano primo; subalterno 3	125,00	€ 300,00	€ 37.500,00
locali accessori - subalterno 4	74,00	€ 300,00	€ 22.200,00
tettoia - subalterno 5	6,00	€ 300,00	€ 1.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.900,00

Valore MEDIO	€ 86.950,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore MEDIO complessivo intero	€ 86.950,00
Valore MEDIO complessivo diritto e quota	€ 86.950,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	mq 313,00	€ 86.950,00	€ 86.950,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 17.390,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.175,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.385,00
---	-------------

**PREZZO APPROSSIMATO PER ECCESSO: € 65.000,00**

**LIMITI E RISERVE DEL MANDATO**

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni del fabbricato così come è stato possibile osservarlo in occasione del sopralluogo effettuato il giorno 22/09/2023 (**Allegati 7 – 8 / 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 del lotto in scala 1:500.
- 3) Visura catastale.
- 4) Planimetrie catastali (n. 4).
- 5) Elaborato planimetrico.
- 6) Tavola grafica: stato attuale del fabbricato.
- 7) Fotografie esterne.
- 8) Fotografie interne.
- 9) Norme del PRG.
- 10) Accettazione tacita dell'eredità.
- 11) Certificate dell'Ufficio Anagrafe.
- 12) Pratiche edilizie: anni 1989 e 2007.
- 13) Pratiche edilizie: anni 1984-1988-2016.
- 14) Agibilità dell'appartamento Sub. 3.
- 15) Tavola grafica: indicazioni delle opere da regolarizzare con sanatoria edilizia.

Tortona, li 06-03-2024

Geom. Paolo Arpe