
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **284/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.06.2026 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Alloggio residenziale

Esperto alla stima: Ing. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: OMISSIS @ OMISSIS.it
Pec: OMISSIS @ingpec.eu

Custode Avv. OMISSIS

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Don Luigi Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS e OMISSIS, foglio 39, particella 490, subalterno 17, indirizzo Corso Don Orione 28, piano S1 - 5, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 94 mq (92 escluse aree scoperte), rendita € € 588,76 (Lire 1.140.000)

2. Stato di possesso

Bene: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

(N.B. trascrizione di pignoramento del 06-06-2025 dichiarato inefficace dal GE Dr.ssa OMISSIS, che ne ha ordinato la cancellazione – annotamento in corso di esecuzione)

8. Prezzo

Bene: Corso Don Orione 28 Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

Valore complessivo intero: 54.847,00 arrotondato **€ 54.850,00**

Beni in Tortona (AL)

Corso Don Luigi Orione 28 (ang. Via Caduti della Libertà) - scala A int. 9

Lotto: 1 - Alloggio residenziale

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

Data di presentazione: 19-12-2025

Relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 CPC redatta da Dr. OMISSIS in data 19.12.2025 e relativi certificati ipocatastali.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Corso Don Orione 28 (ang. Via Caduti della Libertà 7/9) - scala A int. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: lo stato di erede viene dichiarato con sentenza del Tribunale di Alessandria del 16-12-2024 n. 1927 e conseguente accettazione tacita dell'eredità da parte della Sig.a OMISSIS. Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Tortona in data 31-12-2024 ai nn. 4332/3419 di formalità.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS e OMISSIS, foglio 39, particella 490, subalterno 17, indirizzo Corso Don Orione 28, piano S1 - 5, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 94 mq (92 escluse aree scoperte), rendita € € 588,76 (Lire 1.140.000)

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30-06-1987.

-Variazione del 16-01-2014 Pratica AL0008091 in atti dal 16-01-2014 G.A.F. Codifica Piani incoerente (n. 1410.1/2014).

-Variazione Toponomastica del 28-02-2024 Pratica AL00029134 in atti dal 28-02-2024 (n. 29134.1/2024) inserimento indirizzo Corso Don Orione n. 28. L'immobile risulta ancora intestato per 1/2 alla Sig.a OMISSIS e per 1/2 a OMISSIS (deceduta nel gennaio 2023). -Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

-OMISSIS maritata OMISSIS, nata a Tortona 14/08/1905 fino al 11/03/1986;

-OMISSIS nato a Tortona il 15/08/1926 fino al 08/10/1998 dati derivanti da Testamento olografo del 11/03/1986 Notaio OMISSIS Rep. n. 48522 Tortona, Registrazione n. 885 del 02/05/1986

- Successione Voltura n. 752.1/1986 in atti dal 07/08/1993;

-OMISSIS nata a Tortona il 09-04-1960 proprietà 1/2 e OMISSIS nata a Villaromagnano il 20/11/1934 proprietà 1/2 dal 08/10/1998. Dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 08-10-1998 UR Tortona Registrazione Vol. 756 n. 81 registrato in data

16/04/1999 - Successione OMISSIS Voltura n. 4918.1/1999 - pratica n. 93046 in atti dal 27/03/2001.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

20,38 desunto da Trascrizione dell'atto di vendita del 29.9.1964.

Confini:

confini desunti da planimetria catastale verificata in loco:

per alloggio: a nord vuoto su ingresso carraio comune, ad Est vano scale A e alloggio n. 10A, a Sud vuoto su piazzale, ad Ovest (vuoto su) Corso Don Orione;

per cantina: cantina interno 6A e, procedendo in senso orario, corridoio di accesso comune, cantina 2A e terrapieno corso Don Orione. "salvo se altri (s.s.a.)".

Note:

Si segnala che l'intestazione risulta a OMISSIS per 1/2 e a OMISSIS per 1/2.

Essendo quest'ultima deceduta in data 11.01.2023, la proprietaria per la quota 1/1 risulta la figlia Sig. OMISSIS, anche a seguito di Sentenza n. 926/2024 pubbl. il 16.12.2024 RG n. 1385/2024 Rep. n. 1927/2024 del 16.12.2024.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione e quota da aggiornare

Regolarizzabili mediante: voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare: intestazione e quota

Voltura catastale c/o AdE: € 300,00

Diritti catastali e marca da bollo: € 86,00

Oneri Totali: **€ 386,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: l'intestazione e le quote di proprietà non sono aggiornate in quanto la proprietaria è OMISSIS per 1/1, che ha acquistato mortis causa dalla madre la quota di 1/2 dell'immobile ed è quindi divenuta proprietaria per l'intero. Dai Pubblici Registri Immobiliari risulta Trascrizione Accettazione Tacita di Eredità a favore di OMISSIS contro OMISSIS, in data 31.12.2024 ai nn. 4332/3419.

E' necessario volturare l'intestazione e la quota di proprietà anche all'N.C.E.U.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere cui appartiene l'immobile pignorato è definito San Bernardino e si trova nella porzione Sud della città di Tortona. L'immobile è ubicato in C.so Don Orione angolo Via Caduti della Libertà.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona non se ne conoscono.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (buona), Supermercati (buona), Scuole (buona), Culto (buona), Ospedale - Pronto soccorso (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure - Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Torrente Scrivia e colli tortonesi.

Attrazioni storiche: Santuario Madonna della Guardia - Torre del Castello.

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 m., stazione ferroviaria 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'esecutata risiede nell'alloggio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da verbale di pignoramento trascritto a Tortona in data 06/06/2025 ai nn. 1819/1453; il suddetto pignoramento è stato dichiarato inefficace con provvedimento del GE Dr.ssa OMISSIS del Tribunale di Alessandria in data 23-10-2025 e ne è stata ordinata la cancellazione; il relativo annotamento è in corso di esecuzione "in attesa che il provvedimento diventi definitivo" scrive il Dr. OMISSIS.

Nell'Elenco sintetico delle formalità aggiornato al 17/04/2026 risulta ancora indicato.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da verbale di pignoramento;

A rogito di UNEP in data 01/12/2025 ai nn. 6979 trascritto a Tortona in data 16/12/2025 ai nn. 4066/3223;

Verbale notificato alla parte debitrice il 01-12-2025 a garanzia della somma complessiva di € 6.629,95 oltre interessi e spese successive, come riportato dal Dr. OMISSIS nella sua relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 CPC.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 26/06/1998 ai nn. 67812/11398;

Iscritta a Tortona in data 02/07/1998 ai nn. 2042/297;

Importo ipoteca: L. 40.000.000; Importo capitale: L. 20.000.000;

Note: l'ipoteca è ultra ventennale e non indicata nella relazione accompagnatoria del certificato ipotecario (ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate) del OMISSIS, il quale ha chiarito al sottoscritto che a margine dell'iscrizione non risulta effettuata alcuna rinnovazione, pertanto detta ipoteca è estinta.

- Trascrizione pregiudizievole:

Regolamento contrattuale a favore di OMISSIS;

A rogito di notaio OMISSIS in data 30/05/1964 ai nn. 19717

Trascritto a Tortona in data 19/06/1964 ai nn. /1058;

Note: si tratta di Regolamento contrattuale con annessa tabella dei millesimi, così come citato sull'atto di compravendita del 29-09-1964 dal notaio stesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1600 € c.ca (proprietà, ordinarie, Amministrazione, manutenzione e pulizia scala e ascensore).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna - 0,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna prevista nell'ultimo verbale assemblea del 14-01-2026 - 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 7.716,22.

Gestione ordinaria 2025/2026 Importo relativo a congruaglio € 7.716,22 (dal 16/12/2023 al 16/12/2025: per spese individuali precedenti € 4117,63 dal 01/05/24 al 30/04/25; per spese previste per il periodo 2024-2025 € 3598,59).

Millesimi di proprietà: 20,38 come comunicato dell'Amm.re pro tempore in data 21-01-2026 (ed indicato in atto di provenienza del 1964).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il fabbricato condominiale è dotato di ascensore per l'accesso ai piani.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono previsti particolari vincoli che interessano il fabbricato condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Regolamento condominiale

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

Titolare/Proprietario:

OMISSIS in OMISSIS dal 29/09/1964 al 11/03/1986 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 29/09/1964, ai nn. 19987; registrato a Tortona, in data 09/10/1964, ai nn. 566; trascritto a Tortona, in data 14/10/1964, ai nn. 2405/1812.

Note:

Vendeva la società "OMISSIS" con sede in Tortona. (si veda Titolo part 1812, in allegati)

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 11/03/1986 al 08/10/1998 .

In forza di testamento olografo - a rogito di Notaio OMISSIS, registrato a Tortona, in data 22/04/1968, nn. 48522/11583;

Trascritto a Tortona, in data 28/04/1986, ai nn. 1417/1085.

Note: in data 11-03-1986 è deceduta a Tortona la Sig.a OMISSIS, disponendo delle proprie sostanze in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio OMISSIS: il bene de quo veniva assegnato per intero al figlio OMISSIS nato a Tortona il 15-08-1926.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (nato a Tortona il 15-08-1926) dal 11/03/1986 al 08/10/1998 .

In forza di denuncia di successione

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

registrato a Tortona, in data 16/10/1987, ai nn. 56/Vol. 640;

Trascritto a Tortona, in data 17/10/1987, ai nn. 2590/1835.

Note: dichiarata la quota intera dell'immobile in oggetto.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) dal 08/10/1998 al 11/01/2023 .

In forza di denuncia di successione

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

registrato a Tortona, in data 16/04/1999, ai nn. 81/vol. 756;

Trascritto a Tortona, in data 24/06/1999, ai nn. 2359/1679.

Note: Dichiarata la quota intera del bene de quo.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (nata a Tortona il 09-04-1960) dal 11/01/2023 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di Sentenza del Tribunale di AL - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 16/12/2024, ai nn. 1927;

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Tortona, in data 31/12/2024, ai nn. 4332/3419.

Note: in data 11-01-2023 è deceduta la Sig.a OMISSIS e la sua quota di 1/2 sul bene oggetto di esecuzione si devolveva alla figlia OMISSIS. Lo stato di erede viene dichiarato con Sentenza del Tribunale di Alessandria del 16-12-2024 n. 1927 la quale determinava, per l'effetto, anche la consequenziale accettazione tacita dell'eredità da parte della Sig.a OMISSIS.

Trascrizione eseguita a cura dell'Avv. OMISSIS di Tortona presso la conservatoria RR.II. Tortona.

Continuità delle trascrizioni: Si

Note: trascrizione di pignoramento del 06-06-2025 dichiarato inefficace dal GE OMISSIS, che ne ha ordinato la cancellazione – annotamento in corso di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 74/19

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1961 al n. di prot. 25236

Rilascio in data 30/06/1962

Abitabilità in data 01/04/1964 al n. di prot. 17

NOTE: la Licenza di Abitabilità n. 17 del 01-04-1964 relativa alla Licenza di costruzione n. 74/19 del 30-06-1962 attesta che in data 30-12-1963 la nuova costruzione è dichiarata abitabile agli effetti di legge.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: la disposizione delle tramezze corrisponde alla rappresentazione in planimetria catastale del 1964: non sono state apportate modifiche.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C.n. 9 del 29-03-2022 pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23-06-2022
Zona omogenea:	zona B1 - aree ad alta densità insediativa
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 - Interventi ammessi M.O., M.S. , Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia. Art. 12 per utilizzazioni ammesse in tutte le zone B
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:	(IT): 0,60 mq/mq (IF): 0,90 mq/mq
Rapporto di copertura:	in misura non superiore al 50% della sup. fondiaria
Altezza massima ammessa:	13.20 (4 piani f.t.)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Modalità di intervento: C.I.L.A., S.C.I.A., P.C.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: si tratta di edilizia residenziale, pertanto conforme alla destinazione di P.R.G.

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

Alloggio residenziale al piano 5° (sesto fuori terra) del OMISSIS, che si eleva per 9 piani fuori terra oltre un piano interrato. L'alloggio è raggiungibile dalla scala "A" con accesso da Corso Don Orione e contraddistinto con il n. di interno 9; comprende tre vani ad uso abitazione, cucina, bagno, ingresso ed un piccolo ripostiglio; nel sotterraneo dispone di locale cantina contraddistinto con il n. 9A. Internamente presenta finiture di tipo civile, in discreto stato di conservazione: pavimenti in graniglia, in ceramica nel servizio igienico con rivestimento ceramico fino a m 1.20 di altezza; infissi in legno con vetro semplice e tapparelle esterne; porta di ingresso in legno massello con serratura di sicurezza. Impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Al piano interrato la cantina protetta da porta in legno è divisa dalle confinanti mediante tramezze in laterizio al grezzo ed ha pavimento in battuto di cemento e porta in tavole grezze di legno.

Quota di comproprietà in ragione di 20,38 millesimi nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti

comuni (secondo Regolamento di condominio).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: quinto (sesto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel 1963 (licenza di abitabilità in data 01/04/1964)

L'edificio è stato ristrutturato nel: soggetto a manutenzioni programmate in assemblea condominiale

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 l'alloggio (9A la cantina);

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (desunto da scheda catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato condominiale, costruito oltre 50 anni fa, risulta in discreto stato di manutenzione/conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**
Note: in parte rivestimento in clinker

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **alluminio e vetro**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**
Note: riferito alla porta di accesso al condominio

Impianti:

Ascensore condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente ante 1964 (ante L. 46/90)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state fornite certificazioni di regolare esecuzione dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato condominiale con valvole termostatiche
Stato impianto	recente sostituzione dei ripartitori conta calorie
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono state fornite dalla Debitrice certificazioni di regolare esecuzione dell'impianto. Informazioni relative all'impianto condominiale sono disponibili c/o l'Amm.re del condominio.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	il condominio dispone di estintori soggetti a manutenzione ordinaria e ricarica a cura dell'Amm.re.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	le informazioni in merito all'ascensore condominiale sono disponibili c/o l'Amministratore pro tempore.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non riscontrati ed evidenti al momento del sopralluogo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile si è tenuto conto della superficie al lordo dei muri perimetrali al 100% e della superficie dei muri a confine con altre unità immobiliari al 50%, della superficie del balcone al 25% e della superficie della cantina al 20%, in quanto non direttamente collegata ai vani principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio con cantina	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
		95,00		95,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2025

Zona: Tortona (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Pertinenze

A 1. Cantina

Identificato al n. 9-A

Posto al piano sotterraneo

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 5,15 netta (mq 6,75 lorda) mq

Destinazione urbanistica: residenziale - accessorio

Valore a corpo: € 0

Note: la superficie della cantina è stata parametrata applicando il coefficiente di ponderazione pari al 20% - incide per mq 1,35 sul totale compreso nella superficie del lotto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che il Custode ha fissato primo accesso all'immobile in data 06.02.2026 con esito negativo, il sottoscritto ha eseguito sopralluogo con l'OMISSIS presso l'immobile in data 19.03.2026, rilevato le principali misure con misuratore laser, scattato fotografie ed assunto informazioni relativamente allo stato di occupazione ed all'amministrazione del condominio, cui il bene appartiene. Contestualmente ha richiesto informazioni all'Amministratore Geom. OMIS-SIS circa lo stato debitorio dell'Esecutata nei confronti del Condominio ed acquisito la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio Servizi catastali di Alessandria, nonché le informazioni dal Comune di Tortona relativamente ai titoli interessanti l'intero fabbricato. Dalla consultazione degli atti reperiti e della trascrizione dell'atto di vendita dell'alloggio (alla precedente proprietaria OMIS-SIS) NON emergevano dati in merito alla realizzazione degli immobili in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL);

Uffici del registro di Tortona - Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare del Comune di Tortona (AL)

siti web: immobiliare.it, casa.it, subito.it

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare;

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

in base alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI per la zona semicentrale di Tortona, quartiere San Bernardino per abitazioni civili, in stato conservativo normale, variano da un minimo di 600 €/mq ad un massimo di 900 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 CPC a cura del dott. OMISSIS.

Titolo di proprietà acquisito c/o l'AdE, Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio, Settore Pubblicità Immobiliare di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.980,00.

A seguito dello studio del fascicolo si è provveduto, insieme al Custode OMISSIS, ad eseguire accesso agli immobili in data 19/03/2026 per la verifica dello stato di fatto con quello documentale, rilevando le misure principali e lo stato dei luoghi, sia con rilievo metrico che fotografico, confrontando la distribuzione degli ambienti con le planimetrie catastali ed assumendo informazioni sulla disponibilità dell'alloggio.

Contestualmente si sono assunte informazioni rispettivamente dal Comune di Tortona, rintracciando il titolo edilizio e la licenza di abitabilità del fabbricato condominiale e dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio per la planimetria catastale.

Fissato appuntamento con l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17-04-2026 si consultava l'atto di provenienza dell'immobile del 1964 e richiedeva l'elenco sintetico delle formalità aggiornato.

Dalla consultazione degli atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ed il Comune di Tortona NON emergevano dati in merito alla realizzazione degli immobili in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Al fine di determinare un corretto prezzo unitario per l'immobile si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per individuare il prezzo medio convenuto nelle trattative di compravendita immobiliare per immobili assimilabili, per caratteristiche, a quello oggetto di perizia; infine, si sono analizzati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Dall'analisi eseguita sono state riscontrate abitazioni civili, in stato conservativo normale, in vendita in zona San Bernardino (e Città Giardino), sia lungo lo stesso Corso Don Orione, che nella perpendicolare via Caduti della Libertà, proposte a valori compresi tra €/mq 497 e 1055 €/mq circa.

Sono stati quindi individuati i seguenti immobili, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare:

_immobile 1 : alloggio in palazzina dotata di ascensore in C.so Don Orione, vicino alla rotonda in uscita verso Genova, al 2° piano, dotato di due camere da letto, un bagno, balcone, cantina e box auto; riscaldamento centralizzato; sup. mq 99, €/mq 858,00;

_immobile 2 : alloggio in palazzina dotata di ascensore in C.so Don Orione n.62, al 3° piano, dotato di due camere da letto, un bagno, balcone, cantina e box auto; sup. mq 90, €/mq 1055,00;

_immobile 3 : alloggio in condominio con ascensore in C.so Don Orione in prossimità del campo sportivo, al 2° piano, dotato di due camere da letto, un bagno, balcone, cantina e box doppio; riscaldamento semi-autonomo; sup. mq 110, €/mq 863,00;

_immobile 4 : alloggio in condominio (OMISSIS) con ascensore in Via Caduti Libertà n.13, al 1° piano, due bagni, balcone, cantina, giardino comune; riscaldamento autonomo; sup. mq 98, €/mq 497,00.

Il confronto delle caratteristiche di detti immobili, con quelle dell'immobile staggito, tenuto conto anche dei valori di mercato forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2025 (ultimo disponibile) e dell'ampia disponibilità di immobili simili in detta zona della città, talvolta anche dotati di box auto e quindi più appetibili, ha portato ad individuare - alla data della valutazione - in 720 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita. E' stato infine applicato un coefficiente riduttivo pari al 5%, in considerazione della vetustà dell'immobile staggito, seppure all'interno di un fabbricato condominiale in discrete condizioni di manutenzione.

Destinazione	Superficie	Valore	Valore
--------------	------------	--------	--------

	Equivalente	Unitario	Complessivo
alloggio con cantina	95,00	€ 720,00	€ 68.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.400,00
vetustà dell'alloggio (oltre 50 anni) detrazione del 5.00%			€ -3.420,00
Valore Finale			€ 64.980,00
Valore corpo			€ 64.980,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	95,00	€ 64.980,00	€ 64.980,00

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 disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 9.747,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 386,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'alloggio con la cantina costituisce un'unica unità immobiliare ed un unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	ARROTONDATO	€ 54.850,00	€ 54.847,00
---	-------------	-------------	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita informare i compratori del regime fiscale della vendita vigente al momento della stessa.

Tortona, 06-05-2026

L'Esperto alla stima
Ing. OMISSIS

ALLEGATI:

Stralcio di mappa - individuazione immobile
Planimetria catastale dell'immobile
Visura catastale storica dell'immobile
Stralcio di P.R.G.C.
Stralcio Vincoli di P.R.G.
Stralcio N.T.A. di P.R.G. - zona B1
Licenza edilizia costruzione
Licenza abitabilità
Documentazione fotografica del lotto
Elenco sintetico delle formalità
Titolo Part.1812
Informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio
Scheda dati ordinanza di vendita
Perizia copia privacy – OMISSIS
Operazioni varie (verbale accesso, richieste accesso atti, etc).