

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **82/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2023 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom Enrico Greco  
**Codice fiscale:** GRCNRC82M24A182T  
**Studio in:** P.zza g. Verdi 4A - Sale  
**Telefono:** 0131/847049  
**Fax:** 0131/845340  
**Email:** studiogrecoenrico@libero.it  
**Pec:** enrico.greco@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

- Proprieta' 1/1, foglio 61, particella 489, subalterno 4, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 10, piano S1-T, comune TORTONA, categoria A/7, classe U, consistenza 12 vani, superficie mq. 286,00, rendita € 2.014,18

- Proprieta' 1/1, foglio 61, particella 489, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 10, piano S1, comune TORTONA, categoria C/6, classe 5, consistenza 64, superficie 77, rendita € 320,62

proprietà per 1/1, foglio 61, particella 489, subalterno 5, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 10, piano T, comune TORTONA, categoria ENTE URBANO, superficie 1.568

### 2. Stato di possesso

**Bene:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

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

**Bene:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** VILLA INDIPENDENTE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** strada vicinale costa di vho n. 10 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 440.949,70 - **Approssimato a €.440.000,00**

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione  
strada vicinale costa di vho n. 10

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 19-04-2023

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

**Identificativo corpo: VILLA INDIPENDENTE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in strada vicinale costa di vho n. 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprieta' 1/1, foglio 61, particella 489, subalterno 4, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 10, piano S1-T, comune TORTONA, categoria A/7, classe U, consistenza 12 vani, superficie mq. 286,00, rendita € 2.014,18

Derivante da: - Foglio 61 mappale 489 subalterno 2 COSTITUZIONE del 18/07/1990 in atti dal 27/09/1990 (n. 614.1/1990) - Foglio 61 mappale 489 subalterno 2 categoria C/2 di mq. 40 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/07/1990 in atti dal 20/07/1992 (n. 614/1990) - Foglio 61 mappale 489 subalterno 2 categoria A/7 - VARIAZIONE del 18/07/1990 in atti dal 20/04/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 614.1/1990) - Foglio 61 mappale 489 subalterno 4 - VARIAZIONE del 26/03/1996 in atti dal 20/04/1996 AMPLIAMENTO (n. 207/1996) - Foglio 61 mappale 489 subalterno 4 - VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. AL0261294 in atti dal 11/09/2012 INSERIMENTO PIANO (n. 18021.1/2012) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: da NORD ed in senso orario proprietà ai mappali 226, 839, 537 e 481 ( strada )

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:- Proprieta' 1/1, foglio 61, particella 489, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 10, piano S1, comune TORTONA, categoria C/6, classe 5, consistenza 64, superficie 77, rendita € 320,62

Derivante da: - Foglio 61 mappale 489 subalterno 3 - COSTITUZIONE del 18/07/1990 in atti dal 27/09/1990 (n. 614.1/1990) - Foglio 61 mappale 489 subalterno 3 - VARIAZIONE del 18/07/1990 in atti dal 20/04/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 614/1990) - Foglio 61 mappale 489 subalterno 3 - VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. AL0261293 in atti dal 11/09/2012 INSERIMENTO PIANO (n. 18020.1/2012) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: da NORD ed in senso orario proprietà ai mappali 226, 839, 537 e 481 ( strada )

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: proprietà per 1/1, foglio 61, particella 489, subalterno 5, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 10, piano T, comune TORTONA, categoria ENTE URBANO, superficie 1.568

Derivante da: Foglio 61 mappale 225 di mq. 6.040,00 che mediante FRAZIONAMENTO in atti dal 21/09/1989 (n. 19783) ha scaturito una metratura pari a mq. 5.610,00 che a sua volta, sempre mediante FRAZIONAMENTO il lotto ha subito una variazione a mq. 3.910,00 per poi essere diviso in due mappali da mq. 800 ciascuno, il mappale 489 e il mappale 490. Con una Variazione in atti dal 22/05/1992 (n. 25.2/1990) il mappale 490 è stato soppresso e con una VARIAZIONE CON PARTICELLA del 06/06/1990 in atti dal 22/05/1993 (n. 25.1/1990) è stato costituito un ENTE URBANO di mq. 1.600,00, il fg. 61 mappale 489. Con una VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/1996 in atti dal 18/03/1996 TM 9567/96 (n. 72.1/1996) il mappale ha subito una variazione di superficie, da mq. 1.600,00 a mq. 1.568,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: da NORD ed in senso orario proprietà ai mappali 226, 839, 537 e 481 ( strada )

Note: Bene comune non censibile al mappale 489 subalterni 3 e 4 Si accede al mappale 489 oggetto di perizia, dal lotto 537 che ad oggi è di unica proprietà del Comune di Tortona ed è censito come seminativo arboreo di mq. 710,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura di una bocca di lupo al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: pratica DocFa

Descrizione delle opere da sanare: La regolarizzazione riguarda una errata rappresentazione sulla pianta del piano interrato, più precisamente : - nel locale indicato come CANTINA ci sono rappresentate nr. 3 bocche di lupo, in realtà una è stata chiusa dalla proprietà e attualmente ce ne sono due ad arieggiare il locale - il locale indicato come DISPENSA ha un accesso differente rispetto a quanto rappresentato.

PRATICA DOCFA: € 1.000,00

DIRITTI DI SEGRETERIA: € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.050,00**

Note: Prima di effettuare la regolarizzazione a livello catastale occorre necessariamente che venga regolarizzata la parte comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto di sopra dichiarato non si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si precisa che il mappale 489 oggetto di pignoramento, deriva dalla fusione del mappale 489 di mq.800 e del mappale 490 di mq.800, con riduzione di superficie per variazione d'ufficio. A sua volta derivante dal mappale originario 225 del catasto terreni.*

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

Alle pendici dell'Appennino e in una splendida posizione panoramica, sorge Vho, una piccolissima frazione del Comune di Tortona, che dal 2021 è uno dei Borghi più belli d'Italia. Si trova a soli 210 metri d'altitudine, da cui si può godere di una vista spettacolare sui vigneti, i campi, le montagne e i borghi circostanti. La villa si trova a metà, sulla strada comunale che divide il borgo denominato

**Caratteristiche zona:** agricola esclusiva

**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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Al momento del sopralluogo era presente il signor xxxxxx senza alcun titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 350000; Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA -.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000; Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA O TERZO DATORE DI IPOTECA - TA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 200000; Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA - TERZO DATORE DI IPOTECA -.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Restrizione di beni a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Restrizione di beni; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/07/2019 ai nn. OMISSIS; CANCELLAZIONE DI IPOTECA SULLE UNITA' DI VUI ALL'ISCRIZIONE DI IPOTECA RG.1532 RP 196 DEL 08-06-2017.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** VILLA INDIPENDENTE

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'oggetto della compravendita sono sue terreni censiti al catasto terreni del Comune di Tortona, al foglio 61 mappale 490 e foglio 61 mappale 489 - Successivamente fusi in unico mappale

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nr. 55 e nr. 56

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1985 al n. di prot.

NOTE: La Concessione originaria, come da richiesta di accesso atti del 10.05.2023, all'interno dell'archivio comunale non è stata trovata.

Numero pratica: nr. 132 del 30.06.1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/1987 al n. di prot. 7240

Rilascio in data 30/06/1987 al n. di prot.

Numero pratica: nr. 118

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/1990 al n. di prot. 13739

Rilascio in data 22/01/1990 al n. di prot.

Numero pratica: nr. 150  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: ESECUZIONE DI RECINZIONE E MURO DI CONTENIMENTO  
Oggetto: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
Presentazione in data 15/03/1988 al n. di prot. 8527  
Rilascio in data 02/06/1988 al n. di prot.

Numero pratica: nr. 519  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA  
Per lavori: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - esecuzione di tinteggiatur esterna del fabbrica-  
to -  
Oggetto: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
Presentazione in data 05/08/1993 al n. di prot. 28613  
Rilascio in data 17/09/1993 al n. di prot.

Numero pratica: nr. 88  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: RICHIESTA DI ABITABILITA'  
Per lavori: AUTORIZZAZIONE ALLA ABITABILITA' DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE  
Oggetto: ABITABILITA' - USABILITA'  
Presentazione in data 27/12/1990 al n. di prot. 41030  
Rilascio in data 31/05/1996 al n. di prot.

Numero pratica: nr. 62  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: CILAS  
Per lavori: INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE  
Oggetto: ART. 6 COMMA 1 LETT.E DPR 380/2001  
Presentazione in data 10/02/2020 al n. di prot. 3760

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e costruzione di piscina esterna.

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI SANATORIA COMUNALE

Descrizione delle opere da sanare: 1. al piano seminterrato nel locale censito come cantina sono presenti nelle tavole grafiche depositate 3 bocche di lupo, in realtà sul posto una di queste è stata chiusa. 2. al piano seminterrato nel locale censito come dispensa c'è una diversa apertura per accedere al locale. 3. non è stata reperita documentazione in merito alla piscina esterna.

PRATICA DI SANATORIA: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Per la regolarizzazione relativa alla parte comunale occorre verificare la denuncia sismica che lo scrivente ha incluso nelle spese da sostenere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Residenziale B4 - aree dei nuclei minori come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C.
Norme tecniche di attuazione:	art. 86 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - area soggetta a prescrizioni geologico - tecniche. Classe IIB
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico, si suggerisce il rispetto dei criteri definiti al capitolo 4 del manuale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", redatto dalla Regione Piemonte. In particolare si prescrive l'utilizzo delle tipologie "edificio in linea" o "edificio a corpi trasversali" di cui al par. 4.2.1 del suddetto manuale. L'attivazione dell'area comporta la realizzazione di interventi di compensazione di cui all'art. 80 delle presenti Norme.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice Fondiario : 0,30 mq/mq - Indice Territoriale : 0,20 mq/mq
Rapporto di copertura:	non superiore al 30% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	mt. 7,20

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **VILLA INDIPENDENTE**

La villa si trova in strada Comunale di Vho, una strada che si trova nella zona collinare di Tortona, strada che è dislocata tra Tortona e Sarezzano. E' una zona prevalentemente residenziale, molto soleggiata e con ville di pregio. La villa oggetto di esecuzione possiede un accesso carraio con rampa che accede all'autorimessa presente al piano interrato e un'accesso pedonale con vialetto che porta ad un grande porticato aperto a cui si accede all'ingresso. La villa è di forma irregolare ma ben dislocata all'interno del lotto, una forma che gli consente di avere una zona giorno e una zona notte ben divise con al centro un soggiorno molto ampio. Il giardino, libero su quattro lati, ospita anche una grande piscina interrata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.810,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'ultima pratica depositata è relativa all'anno 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,00 al piano abitativo e mt. 2,40 al piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si dispone di due piani, un piano interrato adibito a locali non abitativi come locali di sgombero, box auto, centrale termica etc ... e un piano terra/rialzato adibito ad abitazione con zona giorno e zona notte divisi da un grande soggiorno. L'ingresso alla villa avviene da un grande porticato aperto dove si affaccia una grande vetrata che da sul soggiorno, ampio, luminoso, con un grande camino centrale e con stucchi in gesso sulle pareti che valorizzano la zona giorno. Sempre nella zona giorno, è presente un tinello con cucina, una camera adibita a studio e un servizio igienico. Nella zona notte sono presenti due camere da letto di cui una con bagno personale e un servizio igienico. La villa ha buone finiture, una pavimentazione in parquet, serramenti in legno con vetrocamera, persiane in legno, porte interne in legno, impianto di allarme, un riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa, pareti intonacate con cornici in gesso, pannelli fotovoltaici con pompa di calore per la corrente elettrica e pannelli solari per l'acqua calda sanitaria. Al piano interrato troviamo una pavimentazione in cotto disposta a rombo, termoconvettori per il riscaldamento dei locali, porte interne in legno. L'esterno della villa è molto ampio con dislivelli di terreno differenti e una grande piscina interrata.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	E' stata reperita una dichiarazione di conformità dell'impianto a nome PIUZZI FRANCO del 21.05.1996

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale, autonomo con caldaia a gas e radiatori
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	E' stata reperita una dichiarazione di conformità dell'impianto a nome AERTERMICA SAS di DARIO CEVA & C del 14.06.1990

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità è conteggiata al 100%; la superficie del porticato è conteggiata al 30%; la superficie della cantina al 40%, la superficie del box auto al 60%, la piscina al 35% e infine si è dato un valore al giardino. Tali parametri sono meglio citati sul Borsino Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	200,00	1,00	200,00
PORTICO fronte casa	superf. esterna lorda	24,00	0,30	7,20
PORTICO retro casa	superf. esterna lorda	7,00	0,30	2,10
CANTINA	superf. esterna lorda	165,00	0,40	66,00
BOX AUTO	superf. esterna lorda	77,00	0,60	46,20
PISCINA	superf. esterna lorda	83,00	0,35	29,05
GIARDINO	superf. esterna lorda	1.254,00	0,02	25,08
		<b>1.810,00</b>		<b>375,63</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Per la valutazione della conformità urbanistico-edilizia e catastale il sottoscritto CTU ha eseguito, a seguito di accesso all'immobile, l'accesso agli atti presso il Comune di Tortona, visionando insieme al tecnico comunale Arch. Enrica Soldini, le pratiche edilizie risultanti dagli archivi e consistenti in Varianti a Concessioni Edilizie originarie, non pervenuta la Concessione originaria, e autorizzazioni edilizie nonché pratica di abitabilità. Per la conformità catastale il sottoscritto ha confrontato lo stato di fatto dei luoghi con le schede planimetriche rinvenute all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali. Per la individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontate con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti. Lo scrivente ha tenuto conto anche dell'indice di vetustà che sarà applicato in base all'anno di costruzione della casa. Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni. La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità è conteggiata al 100%; la superficie del porticato è conteggiata al 30%; la superficie della cantina è stata calcolata al 40%, la superficie della piscina al 35% e la superficie del box auto del 60%. Nella valutazione si è preso in considerazione anche una percentuale per il giardino di proprietà e-

scclusiva dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Lo scrivente ha preso in considerazione tre annunci su internet : un annuncio su CASA.IT - uno su IDEALISTA.IT - uno su IMMOBILIARE.IT

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in media il valore si aggira intorno ai € 1.400,00 al mq. ;

Altre fonti di informazione: Dal sito VALUTACASA.IT si è fatta una valutazione indicando le caratteristiche dell'immobile .

## 8.3 Valutazione corpi:

### VILLA INDIPENDENTE. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 525.882,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	200,00	€ 1.400,00	€ 280.000,00
PORTICO fronte casa	7,20	€ 1.400,00	€ 10.080,00
PORTICO retro casa	2,10	€ 1.400,00	€ 2.940,00
CANTINA	66,00	€ 1.400,00	€ 92.400,00
BOX AUTO	46,20	€ 1.400,00	€ 64.680,00
PISCINA	29,05	€ 1.400,00	€ 40.670,00
GIARDINO	25,08	€ 1.400,00	€ 35.112,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 525.882,00
Valore corpo	€ 525.882,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 525.882,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 525.882,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
VILLA INDIPENDENTE	Abitazione in villini [A7]	375,63	€ 525.882,00	€ 525.882,00

## 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% ) € 78.882,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.050,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 440.949,70**

**Approssimato a €.440.000,00**

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni. Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Data generazione:  
14-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Enrico Greco**