

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **290/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
16.11.2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Immobile**

**Esperto alla stima:** Arch. Virginia Proietti  
**Codice fiscale:** PRTVGN82C54A182G  
**Studio in:** P.zza Santa Maria Canale 5 - 15057 Tortona  
**Telefono:** 3208479137  
**Email:** proiettivirgi@tiscali.it  
**Pec:** virginia.proietti@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

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

██████████, sezione censuaria Tortona

**Terreno:** foglio 58, particella 1388, scheda catastale n. T31739, qualità Ente urbano, classe Ente urbano, superficie catastale 1515 mq

**Villa:** foglio 58, particella 1388, subalterno 1, scheda catastale n. T31356, indirizzo Strada Vicinale Cascinetta, comune Tortona, categoria A/7, classe U, consistenza 14 vani, superficie 411 mq. Totale escluse aree scoperte 393 mq., rendita € 2349,88

**Garage:** foglio 58, particella 1388, subalterno 2, scheda catastale n. T24104, indirizzo Strada Vicinale Cascinetta, comune Tortona, categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, superficie 96 mq., rendita € 264,63

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

**Creditori Iscritti:**

██

██



**5. Comproprietari**

**Beni:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** Villa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada Vicinale Cascinetta n. 17 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - Immobile

**Valore complessivo intero:** 929.520,00



Beni in Tortona (AL)  
Località/Frazione  
Strada Vicinale Cascinetta n. 17

### Lotto: 001 - Immobile

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

Data di presentazione: 08-03-2022

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

Identificativo corpo: Villa.

Abitazione in villini [A7] sito in Tortona (AL) CAP: 15057, Strada Vicinale Cascinetta n. 17

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: PROVENIENZA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Si precisa che l'immobile è pervenuto [REDACTED] per Costituzione del  
15.09.2011 Pratica n. AL0292962 in atti dal 15.09.2011 Costituzione (n. 4976.1/2011)

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Tortona, foglio 58, particella 1388, scheda catastale n. T31739, qualità Ente urbano, classe Ente urbano, superficie catastale 1515 mq  
Derivante da: Atto del 05/02/2009 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 283902 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 515.1/2009 Reparto PI di TORTONA in atti dal 27/02/2009. Frazionamento del 22.01.2009 Pratica n. AL0014941 in atti dal 22.01.2009 (n. 14941.1/2009). (ex Fg. 58 mapp. 1314) Tipo mappale del 12.09.2011

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 58, particella 1388, subalterno 1, scheda catastale n. T31356, indirizzo Strada Vicinale Cascinetta, comune Tortona, categoria A/7, classe U, consistenza 14 vani, superficie 411 mq. Totale escluse aree scoperte 393 mq., rendita € 2349,88  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2012 Pratica n. AL0265610 in atti dal 15/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.18803.1/2012). COSTITUZIONE del 15/09/2011 Pratica n. AL0292962 in atti dal 15/09/2011 COSTITUZIONE (n. 4976.1/2011).

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 58, particella 1388, subalterno 2, scheda catastale n. T24104, indirizzo Strada Vicinale Cascinetta, comune Tortona, categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, superficie 96 mq., rendita € 264,63  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2012 Pratica n. AL0265610 in atti dal 15/09/2012



VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.18803.1/2012). COSTITUZIONE del 15/09/2011 Pratica n.

AL0292962 in atti dal 15/09/2011 COSTITUZIONE (n. 4976.1/2011).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in zona periferica di Tortona (AL).

Tortona (Dertona o Derthona in latino) è un comune italiano di 26 713 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, situato sulla sponda destra dello Scrivia, tra la pianura di Marengo e le estreme propaggini collinari dell'Appennino ligure, non lontano dal confine con la Lombardia.

Comune principale della regione del Tortonese, a cui dà il nome, Tortona è uno dei centri-zona della Provincia di Alessandria in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini.

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED]; Note: Iscrizione n. 530/79 del 10.02.2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del 02.02.2011 notaio Esposito Vincenzo di Tortona rep. 288163/907035160. A favore di [REDACTED] con sede a Cuneo cf 01127760047 (domicilio ipotecario in Cuneo, Via Roma 13) Contro [REDACTED] [REDACTED] IMPORTO CAPITALE 350.000,00 euro Importo totale 700.000,00 in 27 anni Si rileva: Annotazione n. 539 del 04.11.2011 (erogazione a saldo)

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED]; Note: Iscrizione n. 4150/626 del 22.12.2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto di [REDACTED] di Tortona in data 13.12.2011 rep. 289783/36074. A favore di [REDACTED] con sede a Cuneo cf 01127760047 (domicilio ipotecario in Cuneo, Via Roma 13) Contro [REDACTED]



nata a Tortona il 24.05.1964 cf [REDACTED] IMPORTO CAPITALE 100.000,00 euro Importo totale 200.000,00 in 25 anni

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED]; Note: Iscrizione n. 3190/369 del 19.10.2012 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto di [REDACTED] di Tortona in data 15.10.2012 rep. 291272/36796. A favore di [REDACTED] con sede a Cuneo cf [REDACTED] (domicilio ipotecario in Cuneo, Via Roma 13) Contro [REDACTED] IMPORTO CAPITALE 31.133,35 euro Importo totale 62.267,00 in 10 anni

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED]; Note: Iscrizione n. 1402/154 del 01.06.2015 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto di E [REDACTED] rep. 295892/39085. A favore di [REDACTED] sede a [REDACTED] (domicilio ipotecario in Parma, Via Università 13) Contro [REDACTED] cf [REDACTED] debitore non datore [REDACTED] IMPORTO CAPITALE 260.000,00 euro Importo totale 397.500,00 in 15 anni Si rileva: annotazione n 176 del 21.07.2015 (erogazione a saldo)

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di . . Intesa san paolo contro [REDACTED]; Trascrizione n. 3315/2347 del 22.11.2017 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Alessandria in data 18.10.2017 rep 5729 A favore di [REDACTED] . Contro [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di . . Intesa san paolo contro [REDACTED]; Trascrizione n. 4295/3362 del 30.12.2021 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Unep del Tribunale di Alessandria in data 09.12.2021 rep 3985 A favore di [REDACTED] . Contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa

**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 insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 0.

**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:** [REDACTED] al . In forza di atto di assegnazione.

All'esecut: [REDACTED], l'immobile è pervenuto in proprietà in regime di separazione (relativamente al terreno edificatorio al fg 58 mapp. 1314) per atto di compravendita del 05.02.2009 notaio Esposito Vincenzo di Tortona rep 283902/32755 e trascritto il 27.02.2009 ai n. 750/515 da potere

Ad [REDACTED] era pervenuto in proprietà (relativamente al terreno edificatorio al fg 58 mapp. 167,661,670,672,673) per atto di compravendita del 19.11.2007 notaio Esposito Vincenzo di Tortona rep. 280671/30962 trascritto il 14.12.2007 ai n. 5229/3239 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED] pervenne per quota 4/12 ciascuno in virtù di atto per causa di morte- certificato di denuncia di successione ufficio di Tortona in data 11.12.2006 rep. 38.825 e trascritto il 30.03.2007 ai n. 1392/849 in morte di [REDACTED]. (Risulta accettazione tacita con atto notaio [REDACTED] rep. n. 280671/30962 e trascritto il 14.12.2007 n. 5231/3241 in morte di [REDACTED]);

Ai sigg. [REDACTED] pervenne per quota 1/6 ciascuno in virtù di atto per causa di morte- certificato di denuncia di successione ufficio di Tortona in data 26.06.2000 rep. 54.769 e trascritto il 14.08.2000 ai n. 2778.1944 in morte di [REDACTED] (Risulta accettazione tacita con atto notaio Esposito di Tortona in data 19.11.2007 rep. n. 280671/30962 e trascritto il 14.12.2007 n. 5231/3241 in morte di [REDACTED]);

Ai sigg. [REDACTED] pervenne per quota 1/2 ciascuno per atto di compravendita del 25.02.2077 notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona rep 21853/4875 e trascritto il 10.03.1977 ai n. 697/554 da potere d' [REDACTED]

Si rileva:

Trascrizione n. 332/223 del 28.01.2009 Convenzione edilizia.  
Trascrizione n. 2104/2171 del 15.09.2011 Costituzione vincolo.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Permesso di costruire n. 51/2009 del 19.06.2009 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/06/2009 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 21/11/2011 al n. di prot. 122



**NOTE:**

Al P.d.C 51.2009 riferito alla costruzione di fabbricato residenziale sono seguite le seguenti pratiche:

P.d.C. n. 84.2010 del 15.09.2010;

P.d.C. n. 118.2010 del 03.12.2010;

P.d.C. n. 87.2011 del 27.09.2011;

Numero pratica: Permesso di costruire n. 42/2011 del 30.05.2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Piscina ad uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/05/2011 al n. di prot. 42

Abitabilità/agibilità in data 25/05/2015 al n. di prot. 51

**NOTE:**

Al P.d.C 42.2011 riferito alla realizzazione di piscina ad uso privato sono seguite le seguenti pratiche:

SCIA prot. 16656 del 21.06.2011;

SCIA prot. 14608 del 10.07.2014;

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Non sono state riscontrate irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

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

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





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

L'immobile oggetto di relazione consiste in una villa disposta su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e ad uno interrato, grande garage pertinenziale per 4 auto, terrazzo, giardino e piscina interrata esterna, si presenta in ottimo stato e con buone rifiniture.

**VILLA**

L'accesso alla proprietà avviene attraverso rampa inclinata rivestita di autobloccanti, sia con accesso pedonale che carraio dalla Strada Comunale Cascinetta, con cancello automatico di colore grigio scuro.

la proprietà è completamente recintata. L'ingresso posto al piano terra con porta blindata di colore bianco. Il piano terra composto da grande soggiorno, cucina, bagno, disimpegni e vano scala di accesso agli altri piani della casa.

Il piano interrato adibito a tavernetta è composto da grande zona giorno con cucina e soggiorno, camera da letto, bagno, locale con sauna e attrezzi per palestra, locale tecnico con caldaia, pompa di calore, accumulatore acqua calda e macchinari della piscina esterna.

Il primo piano composto da tre camere da letto, due bagni e terrazzo.

Il piano sottotetto composto da due camere da letto ognuna con bagno privato.

Il vano scala è in legno color rovere e ringhiera in ferro battuto di colore marrone.

I pavimenti sono tutti in parquet in rovere chiaro, le porte interne e i serramenti sono in legno di colore bianco, i serramenti con doppiovetro sono senza oscuranti.

Il riscaldamento è a pavimento, nei bagni in aggiunta sono presenti scaldavivande elettrici.

Al piano primo e nel sottotetto esiste impianto di aria condizionata.

La struttura è portante in cemento armato, solai in laterocemento, tamponatura esterna con doppio tavolato in laterizio con interposti pannelli di isolante termo-acustico, esternamente rifinita con intonaco a civile tinteggiato di colore giallo chiaro.

Ha una superficie complessiva, compreso i muri perimetrali di circa 393,00 mq.

L'immobile è ubicato in zona periferica della città di Tortona, in contesto residenziale.

**TERRAZZO**

Ha una superficie complessiva, compreso i muri perimetrali di circa 84,00 mq.

Si accede dal piano primo e anche dal giardino esterno con scaletta, il pavimento è in piastrelle di cemento di colore grigio.

La ringhiera in parte in muratura e in parte in ferro di colore scuro.

**PISCINA**

Ha una superficie complessiva di circa 60,00 mq e posta nel giardino esterno, la pavimentazione intorno è con piastrelle autobloccanti.

**GIARDINO**

Ha una superficie di circa 1515 mq, in parte rivestito in piastrelle di autobloccanti, in parte a prato verde, in parte in ghiaia.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2.052,00

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla [REDACTED]

Le condizioni generali sono molto buone.



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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terrazzo	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
giardino	sup lorda di pavimento	1.515,00	1,00	1.515,00
villa	sup lorda di pavimento	393,00	1,00	393,00
piscina	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		<b>2.052,00</b>		<b>2.052,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 anno 2021

Zona: Zona sud

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1550

#### Pertinenze

Villa

1. Box

Posto al piano Terra

Composto da unico ambiente

Sviluppa una superficie complessiva di 84 prezzo euro 930 al mq mq

Valore a corpo: € 78120

Note: Foglio 58 mappale 1388 sub. 2

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona.

#### 8.3 Valutazione corpi:

##### Villa. Abitazione in villini [A7] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 851.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terrazzo	84,00	€ 600,00	€ 50.400,00
giardino	1.515,00	€ 100,00	€ 151.500,00
villa	393,00	€ 1.500,00	€ 589.500,00
piscina	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 851.400,00
Valore corpo			€ 851.400,00
Valore Pertinenze			€ 78.120,00
Valore complessivo intero			€ 929.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 929.520,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	2.052,00	€ 929.520,00	€ 929.520,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 929.520,00

**Allegati**

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) planimetrie catastali
- 4) certificati di Agibilità rilasciati dal Comune di Tortona (AL)
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:  
20-09-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Virginia Proietti**

