

---

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

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **1/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023 ore 10:00

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Enrico Balduzzi  
**Codice fiscale:** BLDNRC61L20A182Z  
**Studio in:** Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio  
**Telefono:** 0131857135  
**Email:** enricobalduzzi@virgilio.it  
**Pec:** enrico.balduzzi@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS con sede in Tortona (AL), foglio 70, particella 349, indirizzo Via Postumia, piano T-1, comune Tortona, categoria D/7, rendita € 4.506,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona il 31/01/2012 ai nn.268 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2023 **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

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

**Bene:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, GOMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Postumia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 199.000,00

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione  
Via Postumia

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 18-01-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Postumia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Tortona (AL), foglio 70, particella 349, indirizzo Via Postumia, piano T-1, comune Tortona, categoria D/7, rendita € 4.506,00

Confini: a Nord il Mappale 337 del Foglio 70, ad Est la Strada Comunale, a Sud il Mappale 340 del Foglio 70 ed ad Ovest la Via Postumia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta aggiornata dagli interventi di cui ala S.C.I.A. del prot. 29181 del 12.12.2012.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale

Presentazione variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**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, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile Registrato a Tortona il 31/01/2012 ai nn.268 serie 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2023

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 14/11/2003 ai nn. 251278/24570; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/11/2003 ai nn. 4059/729; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna; Iscritto/trascritto a Tortona in data 19/06/2019 ai nn. 1951/212; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 138.668,44; Note: La presente iscrizione grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 14/12/2022 ai nn. 4163/3045; Note: Il presente pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 11/01/2023 ai nn. 63/50.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 21/04/2023 ai nn. 1164/900; Note: Il presente pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 14/11/2003 ai nn. 251278/24570; Iscritto/trascritto a Tortona in data 23/08/2023 ai nn. 2697/260; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 320.000,00; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE -Precedente iscrizione n. reg particolare 729 del 21.11.2003. La presente iscrizione grava anche su altri beni di proprietà della ditta OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**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:** SI

**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 per intero dal 06/06/2000 al 14/11/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 06/06/2000, ai nn. 213727/19843; trascritto a Tortona, in data 26/06/2000, ai nn. 2045/1408.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietaria per intero dal 14/11/2003 al 14/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/11/2003, ai nn. 251277/24569; trascritto a Tortona, in data 21/11/2003, ai nn. 4057/2876.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietaria per intero dal 14/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/12/2005, ai nn. 270778/27890; trascritto a Tortona, in data 03/01/2006, ai nn. 27/17.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 228/2001  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato artigianale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/06/2001 al n. di prot. 24766  
Rilascio in data 21/08/2001 al n. di prot. 228/2001  
Abitabilità/agibilità in data 03/11/2003 al n. di prot. 123/2003

Numero pratica: 24/03  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: Formazione di recinzione  
Oggetto: realizzazione di recinzione  
Presentazione in data 15/01/2003 al n. di prot. 1561

Numero pratica: 509  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: Modifiche delle distribuzioni interne e modifica della partizione dei serramenti esterni  
Oggetto: modifiche interne ed esterne  
Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 509  
Abitabilità/agibilità in data 03/11/2003 al n. di prot. 123/2003

Numero pratica: 99/2003  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Installazione di una insegna luminosa bifacciale  
Oggetto: installazione insegna

Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 14629

Rilascio in data 16/05/2003 al n. di prot. 99/2003

Numero pratica: 30547

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato industriale

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 12/10/2007 al n. di prot. 30547

Abitabilità/agibilità in data 14/11/2008 al n. di prot. 112/2008

Numero pratica: 29181

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di manutenzione straordinaria

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/12/2012 al n. di prot. 29181

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta presentata la fine lavori e la successiva richiesta di agibilità in merito alle opere edilizie di cui alla S.C.I.A. presentata in data 12.12.2012 al prot. n. 29181

Regolarizzabili mediante: Presentazione fine lavori e richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Interventi di cui alla S.C.I.A. presentata in data 12.12.2012 al prot. n. 29181

Stesura fine lavori e richiesta di agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:                                | Variante Generale al P.R.G.C. vigente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.03.2022 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23.06.2022 e successive varianti |
| Zona omogenea:  | D1 - Aree Industriali consolidate e di completamento   |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Art. 32  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO   |

|   |  |
|---|--|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Rapporto di copertura:  | Indice di copertura (IC) = non superiore al 50% della S.F. |
| Altezza massima ammessa:  | m 12,00 f.t.   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A**

Capannone ad uso artigianale elevato in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale, composto da un ingresso, un locale ad uso archivio ed un locale ad uso ripostiglio con servizi igienici, uno spogliatoio con servizi igienici, due laboratori ed un ampio deposito al piano terreno, due locali ad uso ufficio, una sala riunioni, due ripostigli ed un servizio igienico al primo piano.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01392500060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **534,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,70 a 4, 65 al piano terra e 2,95 al piano primo

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **copponi in c.a. prefabbricato** condizioni: **sufficienti**



|                     |  |
|---------------------|--|
| Scale               | tipologia: <b>a tre rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Travi               | materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Cancello            | tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>discrete</b>  |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b><br>Riferito limitatamente a: locali archivio, spogliatoio e servizi al piano terra e locali al piano primo |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>u-glass</b> condizioni: <b>discrete</b><br>Riferito limitatamente a: deposito al piano terra   |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discreti</b>   |
| Manto di copertura  | materiale: <b>fibrocemento</b> condizioni: <b>da sistemare</b>   |
| Pareti esterne      | materiale: <b>pannelli prefabbricati con rifinitura a ghiaietto</b> condizioni: <b>discrete</b>  |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>discreta</b><br>Riferito limitatamente a: locali archivio e spogliatoio al piano terra e locali al piano primo                                   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>laminato</b> condizioni: <b>discreta</b><br>Riferito limitatamente a: locali laboratorio e deposito al piano terra   |
| Plafoni             | materiale: <b>pannelli in cartongesso</b> condizioni: <b>discrete</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>servizi igienici</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>discreto</b>  |
| Scale               | posizione: <b>a tre rampe</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>discrete</b>   |

**Impianti:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>               |

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **termosifoni in acciaio e termoconvettori autonomi**  
conformità: **dichiarazione di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|   |      |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2008 |
| Impianto a norma  | SI   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI   |

**Riscaldamento:**

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                       |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia alimentata a gas |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 2008                     |
| Impianto a norma                      | SI                       |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI                       |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**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 |
|---|----|

| Destinazione   | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| porzione destinata ad archivio, ripostiglio e servizi al piano terra | sup lorda di pavimento | 135,00                      | 1,00   | 135,00                 |
| porzione destinata a laboratori e deposito al piano terra            | sup lorda di pavimento | 264,00                      | 1,00   | 264,00                 |
| locali al piano primo  | sup lorda di pavimento | 135,00                      | 1,00   | 135,00                 |
|  |                        | <b>534,00</b>               |        | <b>534,00</b>          |

**Pertinenze**

A1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona ; Uffici del registro di Tortona ; Ufficio tecnico di Tortona ; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200.400,00.

| Destinazione   | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| porzione destinata ad archivio, ripostiglio e servizi al piano terra | 135,00                 | € 400,00        | € 54.000,00        |
| porzione destinata a laboratori e deposito al                        | 264,00                 | € 350,00        | € 92.400,00        |

|   |        |          |              |
|---|--------|----------|--------------|
| piano terra                                       |        |          |              |
| locali al piano primo                             | 135,00 | € 400,00 | € 54.000,00  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |        |          | € 200.400,00 |
| Valore corpo                                      |        |          | € 200.400,00 |
| Valore Pertinenze                                 |        |          | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         |        |          | € 200.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                |        |          | € 200.400,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A         | Fabbricati<br>costruiti per<br>esigenze<br>industriali [D7]<br>con annesso<br>Cortile | 534,00                  | € 200.400,00                             | € 200.400,00                      |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |            |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.500,00 |
| arrotondamento  | € 100,00   |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 199.000,00</b> |
|---|---------------------|

**Allegati**

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visura catastale
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavola grafica
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:  
19-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Enrico Balduzzi**