
Tribunale di Alessandria

DIASPRO S.R.L.

Liquidazione giudiziale **1/2025**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – 002 posti auto
scoperti
Lotto 003 cantina

Esperto alla stima: Geom Enrico Amelotti
Codice fiscale: MLTNRC74L24A182L
Studio in: VIA BRESCIA 32 - ALESSANDRIA
Email: enricoamelotti@libero.it
Pec: enrico.amelotti@geopec.it

1. Dati Catastali

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – posto auto scoperto

Corpo: A

Categoria: posto auto scoperto [C6]

foglio 61, particella 729, subalterno 2, indirizzo Strada Vicinale Costa di Vho SN, piano T, comune di Tortona, categoria c/6, classe 1, consistenza 12 mq

2 Stato di possesso

.

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - posto auto scoperto

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - posto auto scoperto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – posto auto scoperto

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – posto auto scoperto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – posto auto scoperto

Corpo: A

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – posto auto scoperto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – posto auto scoperto

Valore complessivo intero: 3204,00 €

1. Dati Catastali

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 – posto auto scoperto

Corpo: A

Categoria: posto auto scoperto [C6]

foglio 61, particella 729, subalterno 8, indirizzo Strada Vicinale Costa di Vho SN, piano T, comune di Tortona, categoria c/6, classe 1, consistenza 15 mq

2. Stato di possesso

.

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - posto auto scoperto

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 - posto auto scoperto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 – posto auto scoperto

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 – posto auto scoperto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 – posto auto scoperto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 – posto auto scoperto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 002 – posto auto scoperto

Valore complessivo intero: 4005,00 €

1. Dati Catastali

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 – CANTINA

Corpo: A

Categoria: CANTINA [C2]

foglio 61, particella 739, subalterno 6, indirizzo Strada Vicinale Costa di Vho N.4/A, piano S1, comune di Tortona, categoria c/2, classe 3, consistenza 6 mq

2 Stato di possesso

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 - CANTINA

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 - CANTINA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 – CANTINA

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 – CANTINA

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 – CANTINA

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 – CANTINA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Vicinale Costa Vho n. 4/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 003 – CANTINA

Valore complessivo intero: 1.125,00 €

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

Data di presentazione: 25-02-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

POSTO AUTO SCOPERTO [C6] sito in strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona (AL) - 15057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di DIASPRO S.R.L.

Cod. Fiscale: 02170570069

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 61, particella 729, subalterno 2, indirizzo strada Vicinale Costa Vho n. SN - Tortona, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 61, particella 729 SUB.8, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. SN, piano t, comune Tortona, categoria C/6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 61, particella 739 SUB.6, indirizzo STRADA VICINALE COSTA DI VHO n. 4/A, piano S1, comune Tortona, categoria C/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

POSTI AUTO SCOPERTI E CANTINA

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: trasporto locale pulmann (normale)

Importanti centri limitrofi: TORTONA.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/1/2025 reg. part. 182 registro generale 238 Tribunale di Alessandria rep. 1 del 7/1/2025 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

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

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

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – ACCESSIBILI I POSTI AUTO NON LA CANTINA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA LIQUIDA-

GI UDIZIALE

Titolare/Proprietario: Blue stars srl proprietario/i ante ventennio In forza di ATTO DEL 6/11/2013 pubblico ufficiale Accolla Francesco rep. 229088

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: dall'accesso agli atti presso il Comune non risultano presentate pratiche edilizie sull'immobile in oggetto

7.1 Conformità edilizia:

Posti auto scoperti e cantina c/6 e c/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Posti auto scoperti e cantina c/6 e c/2

Note sulla conformità: nessuna.

N. due posti auto scoperti al piano terra e cantina al piano interrato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di DIASPRO SRL- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02170570069

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m.

Superficie complessiva di circa mq **6,00 mq utili 9,00 mq lordi**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.78

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione buone

Caratteristiche descrittive:

Pavim. Posti auto

materiale: autobloccanti condizioni: **buone**
pavimento cantina battuto cls

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si attribuiscono I SEGUENTI VALORI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto SUB.2	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Posto auto SUB.8	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: porzione di Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

consultando valori dell'Osservatorio Agenzia Entrate Geopoi 2° semestre 2024 per Comune di Tortona non si reperiscono quelli dei posti auto e delle cantine, si utilizza quindi metodo sintetico comparativo.

8.2 Valutazione corpi:

A. posti auto scoperti [C6] e cantina (C2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € .

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comples-sivo
Lotto 1 Posto auto	12,00	267,00 €/MQ	€ 3.204,00
Lotto 2 Posto auto	15,00	267,00 €/MQ	€ 4.005,00
Lotto 3 Cantina	9,00	125,00 €/MQ	€ 1.125,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Lotto 1 posto auto sub. 2 3.204,00 € - 20% = 2.563,20 €

Lotto 2 posto auto sub. 8 4.005,00 € - 20% = 3.204,00 €

Lotto 3 cantina sub. 6 1.125,00 € - 20% = 900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili a favore della procedura risultano comodamente divisibili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Alessandria, 15-04-2025

Allegati:

1. Planimetrie catastali attuali.
2. Fotografie.
3. Visure catastali.
4. Estratto mappa catastale.

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Amelotti

