

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **63/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ALLOGGIO**

**Esperto alla stima:** Geom Stefano Pareti  
**Codice fiscale:** PRTSFN66S14A182E  
**Studio in:** VIA SAN MARZIANO 34 A - TORTONA  
**Telefono:** 0131862638  
**Email:** info@studiopareti.it  
**Pec:** stefano.pareti@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

MODOU GUEYE, foglio 39, particella 922, subalterno 15, indirizzo VIA SAN GIOVANNI BOSCO 8, piano S1-4, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, rendita € 330,53

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO

**Valore complessivo intero:** 25.000,00

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione  
Via San Giovanni Bosco 8

**Lotto: 001 - ALLOGGIO**

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

Data di presentazione: 17-03-2022

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni Bosco 8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 39, particella 922, subalterno 15, indirizzo VIA SAN GIOVANNI BOSCO 8, piano S1-4, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, rendita € 330,53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**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:** residenziali

**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 convenzionale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 10/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a TORTONA in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**

7689,20. SPESE CONDOMINIALI ED ONERI SCADUTI AL 05-12-2022

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - CONDOMINIO PRIVO DI ASCENSORE

**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 al **29/03/2007** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IMMOBILE EDIFICATO PRIMA DEL 30-09-1967 - documentazione non trovata

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

ALLOGGIO POSTO AL PIANO QUARTO DI EDIFICIO PRIVO DI ASCENSORE CON CANTINA AL PIANO SEMIN-TERRATO, COMPOSTO DA INGRESSO, DUE VANI, CUCINA, SERVIZIO IGIENICO E BALCONE

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,93

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: LE MODESTE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SONO QUELLE TIPICHE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE. NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE E REVISIONE DEGLI IMPIANTI

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960



Esiste impianto antincendio	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	NORMALE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:****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:**

CONSISTENZA CALCOLATA SECONDO I PARAMETRI DELLA CIRC. MINISTERIALE LL.PP. 12480-66

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERE	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
SERVIZI (bagno e cucina)	sup lorda di pavimento	12,00	0,90	10,80
Ingresso-corridoio	sup lorda di pavimento	10,00	0,80	8,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
		<b>61,00</b>		<b>51,35</b>

**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: 1-2022

Zona: TORTONA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 860

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

Operatori immobiliari locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare

**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: OMI - ZONA B1 - CENTRO URBANO - I semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min € 610 max € 860 media € 735;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.323,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAMERE	30,00	€ 610,00	€ 18.300,00
SERVIZI (bagno e cucina)	10,80	€ 610,00	€ 6.588,00
Ingresso-corridoio	8,00	€ 610,00	€ 4.880,00
Balcone	0,75	€ 610,00	€ 457,50
Cantina	1,80	€ 610,00	€ 1.098,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.323,50
Valore corpo			€ 31.323,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.323,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.323,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	51,35	€ 31.323,50	€ 31.323,50

**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% ) € 6.264,70

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: **€ 25.000,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

Data generazione:  
06-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom Stefano Pareti**



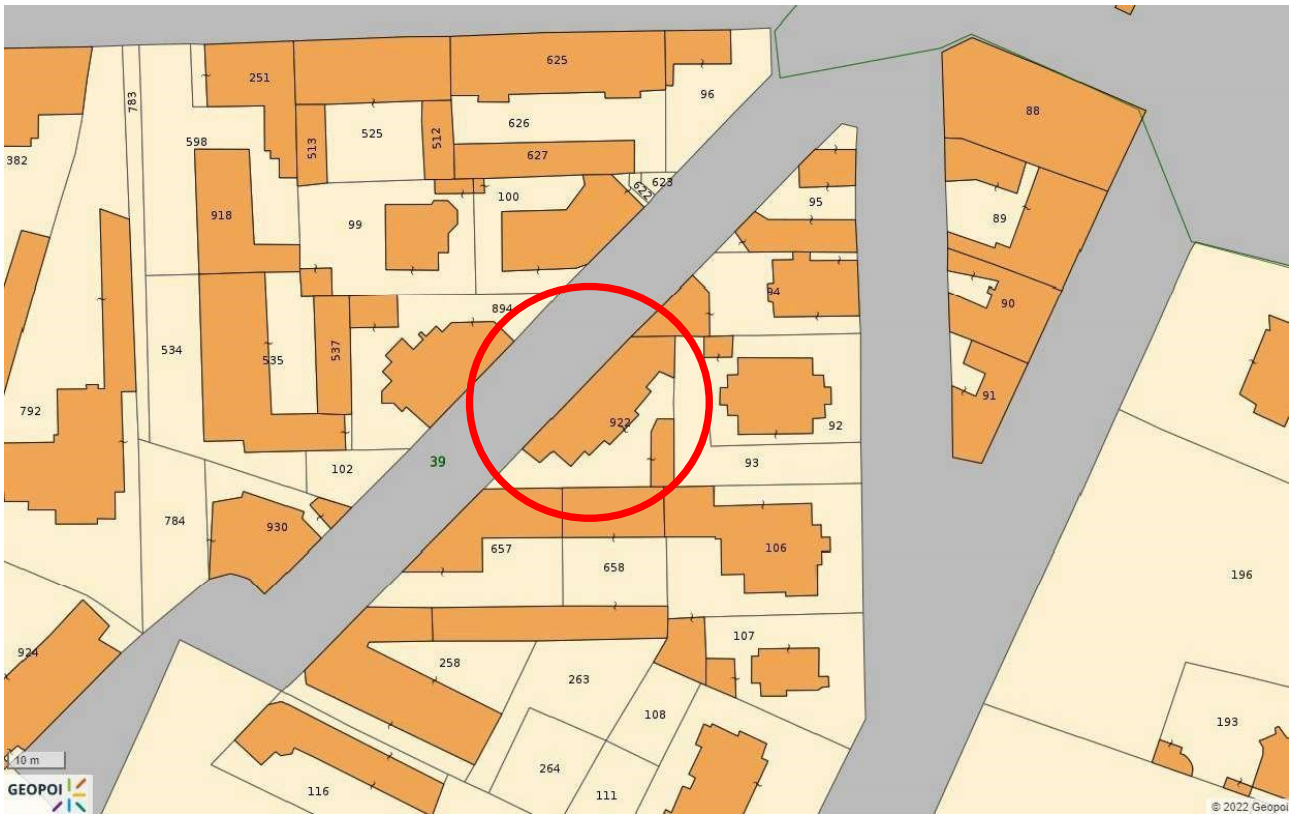
# INDIVIDUAZIONE





ESTRATTO DI MAPPA

F. 39



2362  
MODULO  
F. Cat. ST. 001



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

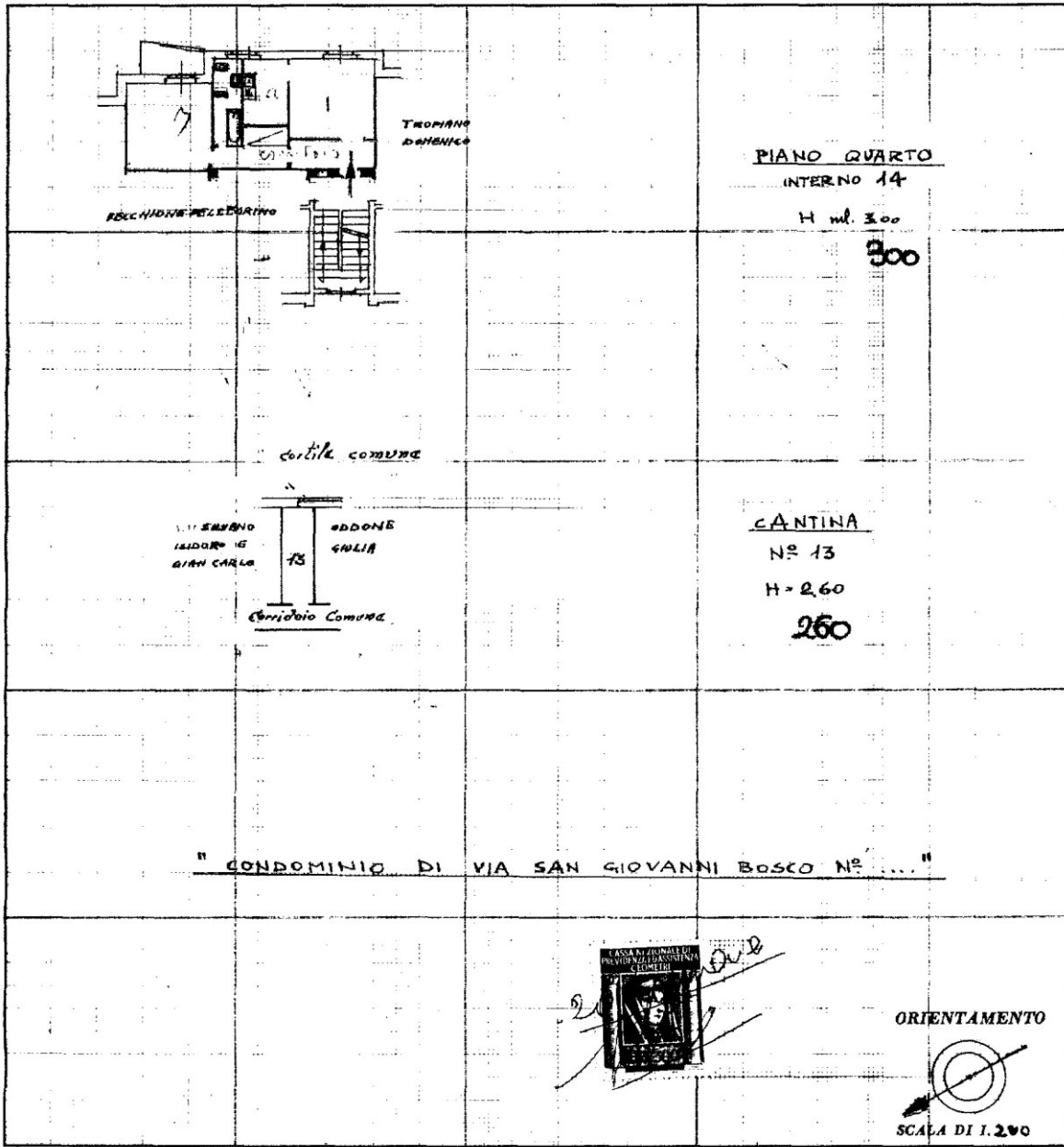
# 80 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORTONA Via San Giovanni Bosco

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALESSANDRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 11 MAR. 1960

1327

Si dichiara autentica la firma di SILVANO SILVANO  
fatta in mia presenza a Tortona li 16 FEBBRAIO 1960

M. SINDACO  
L'ASSEMBLEA DELEGATA

Compilata dal geometra  
Silvano Silvano  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Alessandria  
DATA 20 gennaio 1960  
Firma: Gen. Silvano Silvano

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2022 - Comuni di TORTONA (L.304) - Foglio 39 - Particella 922 - Subalterno 15 - VIASANGIOVANNIBOSCO Piano S1-4



