
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIALE ALCIDE DE GASPERI 16/18**

contro: **XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **274/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057
TORTONA
Email: mogni.s@libero.it
Pec: stefano.mogni@geopec.it





SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Foglio **43**, particella **396**, subalterno **25**, interno nr. 9, piano S1-4, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, rendita € 278,89

Foglio **43**, particella 396, subalterno **37**, interno nr. 9, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 13, rendita € 47,15

2. Stato di possesso

Bene: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dall'esecutato signor XXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:
si

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001



5 Comproprietari

.

Beni: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) -
15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) -
15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) -
15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale De Gasperi nr. 16 - Tortona (AL) -
15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 20.000,00





Beni in **Tortona (AL)**
Viale De Gasperi nr. 16

Lotto 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A.

sito in Viale De Gasperi nr. 16

Pag. 4Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: BSNGLL32A29L267B

Eventuali comproprietari:

Nessuno

N.B.: Si precisa che ad oggi l'intestazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto dei beni, non essendo volturata e trascritta la denuncia di successione del Sig. *Xxxxxxxx*, ma esclusivamente l'accettazione tacita.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio **43**, particella **396**, subalterno **25**, (*alloggio al piano quarto con cantina al piano seminterrato*) interno nr. 9, piano S1-4,

categoria A/4, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 93, rendita € 278,89

Confini:

- **Alloggio:** vano scala, ascensore/pianerottolo comuni, muro perimetrale e altre unità immobiliari.
- **Cantina:** cantina int. nr. 11, muro perimetrale, centrale termica e corridoio comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio **43**, particella **396**, subalterno **37**, (*box al piano terra*) interno nr. 9, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 13, rendita € 47,15

Confini: a due lati altre autorimesse (sub. 36-38), e corte

comune per gli altri due lati (sub. 60) Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto ha accertato che l'alloggio e il box sono conformi - ad eccezione della mancata rappresentazione nella planimetria catastale dell'unità residenziale di un balcone aggettante il cortile interno.

Regolarizzabili mediante:
pratica di variazione catastale
DOCFA Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni di proprietà XXXXXXXXX sono costituiti da un alloggio ad uso civile abitazione situato al piano quarto (quinto fuori terra) di un condominio residenziale denominato "CONDOMINIO VIALE ALCIDE DE GA- SPERI 16/18", con cantina al piano seminterrato e box di pertinenza al piano terra.

I beni sono situati in Comune di Tortona, Viale Alcide De Gasperi nr. 16 – zona residenziale, caratterizzata da immobili ad uso abitativo di tipo economico-popolare.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato signor XXXXXXXXX in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione** del 17/11/2022 - R.P. 418 R.G. 3778
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 339/2019 del 06/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore: CONDOMINIO VIALE DE GASPERI 16/18
Contro: xxxxxxxxxxxxxx
Immobili siti in TORTONA
(AL)
- Trascrizione** del 03/11/2023 - R.P. 2613 R.G. 3318
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 4670 del 12/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: CONDOMINIO VIALE DE GASPERI 16/18
Contro: xxxxxxxxxxxxxx
Immobili siti in TORTONA
(AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
il sig. XXXXXXXXX è debitore nei confronti del condominio ad oggi per la somma di €. 9.070,47

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 274 / 2023

Ad oggi l'intestazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto dei beni, non essendo voltu- rata e trascritta la denuncia di successione del Sig. XXXXXXXXX (padre dell'esecutato), ma solo l'accettazione tacita – trascritta a Tortona in data 21.07.2022 – R.P. 1862.

Detta unita immobiliare era di piena ed esclusiva proprietà del Sig. XXXXXXXXXX- nato aXXXXXXXX, in forza di giusti e legittimi titoli ultraventennali e precisamente, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 20/07/1998 - rep. Nr. 193.957, registrata e trascritta a Tortona il 03/08/1998 rep. Nr. 1904, per acquisto dall'AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA.



Successivamente il Sig. xxxxxxxx *Guglielmo* è deceduto il 03/04/2015, lasciando in successione al figlio xxxxxxxxxxxx - previa rinuncia dell'eredità dell'altr figlio xxxxxxxx, avvenuta in forza di atto a rogito Notaio Enrico Butteri Rolandi di Novi Ligure del 20/04/2016 rep. nr. 2.807 - registrato ad Alessandria in data 26/04/2016al nr. 4415 serie 1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. *Conformità edilizia:*

1

Dalla documentazione reperita dallo scrivente all'ufficio tecnico comunale risulta che il condominio è stato costruito in forza della Concessione Edilizia nr. 38 rilasciata dal Comune di Tortona in data 24 Maggio 1968; successivamente non sono più state eseguite opere che richiedessero la presentazione di eventuali autorizzazioni edilizie.

Per quanto sopra lo scrivente dopo aver eseguito regolare sopralluogo sul posto può dichiarare la conformità edilizia urbanistica dell'immobile.

7. *Conformità urbanistica:*

2

| | |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Zona B1 - Aree ad alta densità insediativa - art. 15 |

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di un alloggio di edilizia economico- popolare che fa parte di un complesso immobiliare ad uso abitativo, distribuito al piano quarto (quinto fuori terra) contraddistinto con l'interno nr. 9 - ingresso da scala B, con cantina di spettanza situata al piano seminterrato contraddistinta sempre con l'interno nr. 9, e box di pertinenza posto nel sedime cortilizio retrostante il fabbricato al piano terra.

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale denominato "CON- DOMINIO VIALE ALCIDE DE GASPERI 16/18" sito in Comune di Tortona, Via Alcide De Gasperi nr. 16/18 – in una zona caratterizzata essenzialmente da immobili residenziali di tipo popolare.

Il Condominio di fatto è costituito da 32 alloggi ad uso residenziale distribuiti su otto piani fuori terra, con cantine al piano seminterrato di pertinenza e box situati al piano terra nel sedime cortilizio di spettanza retrostante il fabbricato; la palazzina condominiale è servita inoltre da ascensore e due vani scala d'accesso – uno per ogni corpo di fabbricato.

Nel dettaglio l'alloggio di proprietà dell'esecutato signor xxxxxxxxxxxx presenta una superficie complessiva di mq. 75,00, diviso in locali ad uso: ingresso, cucina, due camere letto, bagno e ripostiglio - con due balconi di servizio – che hanno una superficie totale mq. 5,80; mentre la cantina di pertinenza - situata al piano seminterrato ha una superficie di mq.6,50.

Ad oggi l'alloggio in oggetto, da quanto accertato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi eseguiti, risulta in pessime condizioni di conservazione e mantenimento, inagibile e inabitabile causa la presenza di accumuli di materiali / rifiuti di ogni genere all'interno dei locali – come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.





Nel dettaglio l'alloggio si presenta con finiture tradizionali tipiche dell'anno di costruzione, costituite da pavimenti in graniglia, pareti intonacate a civile tinteggiate - serramenti in legno con tapparelle in pvc, impianto elettrico e di riscaldamento di tipo tradizionale.

Mentre il box di pertinenza di superficie mq. 11,00 - si presenta finito con serranda in ferro, pareti al grezzo e pavimentazione in cemento – rifiniture che rispecchiano quelle della cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

stima sintetica

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

8.3. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di oltre quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese nelle compravendite di alloggi come quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare, ed in particolare dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire nell'alloggio per renderlo nuovamente agibile / abitabile.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 20.000,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 0,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |





Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero me- dio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--|-------------------------------|
| A | | 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 20.000,00

Allegati

Inquadramento territoriale, Stralcio P.R.G., Stralcio mappale, Elaborato planimetrico – Elenco subalterni, Planimetrie, Documentazione fotografica.

Visura catastale - attuale e storica, Visura conservatoria.

Parcella CTU.

Tortona, 02 Aprile 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mogni



