

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **50/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2025 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
Fax: 3393736820
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS proprietario per intero, foglio 41, particella 1704, subalterno 9, indirizzo Via Zenone, piano S1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 88, rendita € 413,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Zenone n. 11 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 55.000,00

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Zenone n. 11

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 26-02-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietario per intero, foglio 41, particella 1704, subalterno 9, indirizzo Via Zenone, piano S1-2, comune Tortona, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 88, rendita € 413,17

Confini: per l'appartamento: cortile comune, beni di cui al sub. 8, vano scala, beni di cui al sub. 12 e condominio Domus; per la cantina: beni di cui al sub. 12, condominio Domus, scala comune e beni di cui al sub. 10.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano indicate nell'attuale planimetria catastale una portafinestra ed un balcone in una camera da letto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Portafinestra e balcone in una camera da letto

Stesura 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: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

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 dal debitore e dai suoi familiari

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 OMISSIS in data 08/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tortona in data 16/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: LA CANCELLAZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, DOVUTA A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA IN DATA 14.07.2020 REP. OMISSIS CONTRO I SIGG. OMISSIS, RISULTA ORDINATA DAL G.E. MA NON ESEGUITA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 20/05/2011 ai nn. OMISSIS; LA CANCELLAZIONE DEL PRESENTE PIGNORAMENTO, DOVUTA A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA IN DATA 14.07.2020 REP. OMISSIS CONTRO I SIGG. OMISSIS, RISULTA ORDINATA DAL G.E. MA NON ESEGUITA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 17/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.600,00/2.700,00 di fine esercizio (dipende dai consumi individuali di acqua e riscaldamento).

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: Come da documentazione fornita dall'Amministratore, dall'anno 2023 alla data attuale risultano € 10.814,65

Millesimi di proprietà: 13,191

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: OMISSIS dal 25/05/1998 al 08/09/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/09/2008 al 14/07/2020 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9/1940 bis
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Opere di sopraelevazione e sistemazione fabbricato
Oggetto: sopraelevazione
Presentazione in data 21/02/1940 al n. di prot. 3634
Abitabilità/agibilità in data 22/07/1940 al n. di prot.

Numero pratica: 9/1940
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Opere di demolizione e costruzione muro
Oggetto: opere di demolizione e costruzione muro
Presentazione in data 09/07/1940 al n. di prot. 12282
Rilascio in data 19/07/1940 al n. di prot. 9

Numero pratica: 0100617400007909792022
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-S
Per lavori: Interventi di efficientamento energetico: isolamento termico a cappotto ed impianto fotovoltaico
Oggetto: interventi di efficientamento energetico:
Presentazione in data 21/11/2022 al n. di prot. 0100617400007909792022

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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:	A1 Nucleo antico di Tortona - Gruppo 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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**

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) nel "Condominio Banchieri", composto da ingresso-corridoio, bagno, cucina, tre camere, disimpegno-ripostiglio, due balconi e cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: S1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: ferro e laterizi condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con laterizi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discreti
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: isolamento termico a cappotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discreta
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: metallo e legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **non riscontrata**

Fognatura

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

Gas

alimentazione: **metano** conformità: **non riscontrata**

Idrico

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas di rete** diffusori: **termosifoni in ghisa con termovalvole e contabilizzatori** conformità: **non riscontrata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato con termovalvole e contabilizzatori
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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
alloggio	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
balconi	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
		107,00		92,10

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. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00
balconi	1,50	€ 600,00	€ 900,00
cantina	2,60	€ 600,00	€ 1.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.260,00
Valore Finale	€ 55.260,00
Valore corpo	€ 55.260,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.260,00

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]	92,10	€ 55.260,00	€ 55.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
arrotondamento	€ 240,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.000,00
---	--------------------

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
- all. 7 documentazione spese condominiali
- all. 8 copia Decreto di Trasferimento procedura OMISSIS R.G.E.

Data generazione:
14-01-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi