

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **176/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**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 Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

foglio 42, particella 1317, subalterno 3, indirizzo Via Francisco Ferrer n. 1, piano T, comune Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie 101, rendita € 383,47

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001



**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: Via Ferrer n 7 - Tortona (AL) - 15057**

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 60.000,00**



Beni in Tortona (AL)  
Località/Frazione  
Via Ferrer n 7

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 08-07-2024

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ferrer n 7

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

foglio 42, particella 1317, subalterno 3, indirizzo Via Francisco Ferrer n. 1, piano T, comune Tortona, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie 101, rendita € 383,47

Confini: per l'alloggio: cortile condominiale su tre lati, altra unità immobiliare e vano scala comune; per la cantina: corridoio comune, altre unità immobiliari su due lati e muro perimetrale su due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione catastale

Regolarizzabili mediante: Presentazione istanza di rettifica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione catastale

stesura e consegna istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate - Territorio: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/03/2023  
 ai nn. 687/56; Importo ipoteca: € 5.000, 00; Importo capitale: € 2.936,15.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 iscritto/trascritto a Tortona in data 17/06/2024 ai nn. 2062/1676.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.701,00 (Preventivo 2024/2025).  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** sostituzione contabilizzatori: 432,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Come da documentazione fornita dall'Amministratore, alla data attuale, risultano i seguenti importi:  
 Esercizio 2022 = € 4.314,00, Esercizio 2023 = € 5.884,00 ed Esercizio 2024 = € 7.079,00  
**Millesimi di proprietà:** 1/12 (Il Condominio non ha una tabella millesimale)  
**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:** \_\_\_\_\_ n. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per intero dal 05/09/1960 al 16/06/1966 . In forza di contratto di vendita - a rogito di Dott. Alfonso Porri, in data 05/09/1960, ai nn. 46/1960; trascritto a Tortona, in data 17/01/1961, ai nn. 213/136.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ n. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per intero e usufruttuaria di 1/2 dal 16/03/1966 al 16/08/1989 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Tortona, in data 04/10/1966, ai nn. 2651/1938.



**Titolare/Proprietario:** n. a il proprietaria per intero dal 16/08/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di riunione d'usufrutto; registrato a Tortona, in data 01/02/1990, ai nn. 57 vol. 340.  
Note:

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21876/1953  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Costruzione fabbricato sociale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 23/09/1953 al n. di prot. 21876  
Rilascio in data 26/10/1954 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 24/07/1956 al n. di prot. 31

### 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:	Aree ad alta densità insediativa B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,90 mq/mq - It = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra (13,20 m)
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 rialzato nel "Condominio Ferrovieri", composto di ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina al piano interrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 1956

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **scaglie di marmo nelle camere e piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****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**

**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	96,00	1,00	96,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
cantina	sup lorda di pavimento	19,00	0,20	3,80
		<b>118,00</b>		<b>100,55</b>

## 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) € 60.330,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	96,00	€ 600,00	€ 57.600,00
balcone	0,75	€ 600,00	€ 450,00
cantina	3,80	€ 600,00	€ 2.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.330,00
Valore corpo			€ 60.330,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.330,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	100,55	€ 60.330,00	€ 60.330,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 200,00
arrotondamento	€ -130,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 60.000,00</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
- all. 7 documentazione spese condominiali

Data generazione:  
11-12-2024

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

