



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



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



ASTE GIUDIZIARIE
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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®Beni in Tortona (AL)
Località/Frazione
Via Ferrer n 7ASTE
GIUDIZIARIE®**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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

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:

ASTE GIUDIZIARIE

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 urbanisticaDescrizione: **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: **c.a.** condizioni: **scarse**

Copertura

tipologia: **a padiglione** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

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**

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
---	----

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 176 / 2024

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
		118,00		100,55

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:	€ 60.000,00
---	--------------------

Pag. 10

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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

