
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **224/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

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: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

* foglio **41**, particella **690**, subalterno **10**, (alloggio e cantina)

scala B, interno 3, piano S1- 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da occupato dall'esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si, esclusivamente al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

5 Comproprietari

.

Beni: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giulia nr. 7 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 50.000,00



Beni in **Tortona (AL)**Indirizzo
Via Giulia nr. 7**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 Via Giulia nr. 7

Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:* foglio 41, particella 690, subalterno 10, (alloggio e cantina)

scala B, interno 3, piano S1- 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 278,89

Confini:

Confini appartamento: Via Ribrocchi, Via Giulia, proprietà , vano scala e cortile.

Confini cantina: Via Ribrocchi, Via Giulia, corridoio, cantina 4b.

Sono state accertate le seguenti irregolarità: dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto non si sono riscontrate difformità tra la situazione di fatto del bene e quanto riportato nella planimetria catastale, ad eccezione della chiusura di una porzione del balcone aggettante il cortile interno.

Ne consegue che prima del passaggio di proprietà del bene, risulta pertanto necessario inoltrare all'Agenzia del Territorio di Alessandria apposita pratica di variazione catastale tipo DOCFA per uniformare la situazione di fatto dell'alloggio alla planimetria di riferimento.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano primo di una palazzina prettamente residenziale denominata "Condominio VIA GIULIA" - suddivisa in tre piani fuori terra e un piano interrato - dove è situata la cantina di pertinenza all'unità abitativa della compresa la quota sulle parti comuni del fabbricato.

Il condominio è situato nel centro storico del Comune di Tortona in Via Giulia al civico nr. 7 - contraddistinto nel PRGC di Tortona in zona di addensamento storico rilevante, interessata da dichiarazioni di interesse culturale (art. 3 D. lgs. 22/01/2004 nr. 42).



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutata come abitazione principale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Iscrizione contro** del 26/11/1992 - R.P. 403 R.G. 3305
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore:
Contro:
SOGGETTO DEBITORE
2. **Iscrizione contro** del 13/03/1996 - R.P. 91 R.G. 862
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore:
Contro:
SOGGETTO DEBITORE
3. **Iscrizione contro** del 12/10/1998 - R.P. 490 R.G. 3103
Pubblico ufficiale RISSOTTI REMO Repertorio 70219 del 23/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore:
A favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.P.A.
Contro:
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
4. **Iscrizione contro** del 14/10/1998 - R.P. 498 R.G. 3132
Pubblico ufficiale RISSOTTI REMO Repertorio 70219 del 23/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore:
Contro:
Immobili siti in TORTONA (AL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
5. **Iscrizione contro** del 28/07/2004 - R.P. 568 R.G. 2939
Pubblico ufficiale RISSOTTI REMO Repertorio 99521 del 21/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore:
A favore:
Contro
SOGGETTO DEBITORE
6. **Trascrizione contro** del 05/10/2023 - R.P. 2365 R.G. 3017
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3246/2023 del
31/08/2023



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobili siti in TORTONA (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

ad oggi per la gestione dell'immobile è debitrice per la somma di €. 923,52

Millesimi di proprietà: millesimi 57**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** esclusivamente al piano terra**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

- Regolamento condominiale: Notaio Alberto Guidi del 18/12/1991

- Fabbricato vincolato ai sensi Legge 01/06/1939 nr. 1089

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:**

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario.

forza di Atto di Compravendita a rogito notaio Pilotti Ottavio di Tortona, in data 22/07/1992 repertorio nr. 46028 - raccolta nr. 6963.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Tortona, risulta che il Condominio "VIA GIULIA" è stato costruito in data antecedente il 1 Settembre 1967, periodo nel quale non era prevista nessun tipo di autorizzazione edilizia per l'edificazione di fabbricati.

Successivamente non sono più stati eseguiti lavori che richiedessero le autorizzazioni comunali, ad eccezione di un permesso rilasciato alla palazzina condominiale per lavori di manutenzione ordinaria in data 15/01/1991 nr. 19/21.

7.1 Conformità edilizia:

Lo scrivente può dichiarare la conformità edilizia dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona "A1" - Addensamento storico rilevante di tipo A1 riconosciuto



Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo di una palazzina condominiale ad uso residenziale (ad eccezione del piano terra), che presenta una superficie complessiva di mq. 100,00 circa con balcone di mq. 14,95, che fa parte di una palazzina ad uso abitativo (ad eccezione del piano terra che è destinato a commerciale) - costituita da sette unità immobiliari residenziali e tre commerciali, oltre alle cantine di pertinenza al piano seminterrato.

Il condominio è servito da ampio vano scala, piccolo cortile interno con accessi pedonale da Via Giulia nr. 7 e da Piazza Santa Maria Canale nr. 1, e carraio da Via Ribrocchi.

Il vetusto fabbricato che risale ai primi anni del secolo scorso, si presenta ad oggi in cattive condizioni di conservazione, caratterizzato da finiture tipiche del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

L'alloggio distinto con l'interno nr. 3/B, si presenta finito con pareti intonacate al civile tinteggiate, pavimenti in graniglia, serramenti interni ed esterni in legno, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termoconvettori in ghisa con tubazioni esterne, e impianto elettrico di tipo sottotraccia.

La cantina di spettanza è posta al piano interrato - distinta con il numero 3/B - con accesso da scala esterna che diparte dal sedime cortilizio comune, di superficie complessiva mq. 21,70 circa; si presenta finita internamente con pareti al grezzo, pavimenti in cemento, e porta d'accesso in legno, con impianto elettrico di tipo esterno non funzionante.

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

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 più di 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 al bene oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed infine in particolare delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dall'intero paese.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 50.000,00
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 medio 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:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 50.000,00

Allegati

Stralcio mappale, planimetria, visura Agenzia del territorio, visura conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:
24-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mogni

