

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

**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)**

ASTALEGALE.NET

**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
		<b>107,00</b>		<b>92,10</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) € 55.260,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 55.260,00</b>
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:	<b>€ 55.000,00</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
- all. 8 copia Decreto di Trasferimento procedura OMISSIS R.G.E.

Data generazione:

14-01-2026

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