

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **63/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ALLOGGIO

Esperto alla stima: Geom Stefano Pareti
Codice fiscale: PRTSFN66S14A182E
Studio in: VIA SAN MARZIANO 34 A - TORTONA
Telefono: 0131862638
Email: info@studiopareti.it
Pec: stefano.pareti@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

MODOU GUEYE, foglio 39, particella 922, subalterno 15, indirizzo VIA SAN GIOVANNI BOSCO 8, piano S1-4, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, rendita € 330,53



2. Stato di possesso

Bene: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Giovanni Bosco 8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - ALLOGGIO

Valore complessivo intero: 25.000,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via San Giovanni Bosco 8

Lotto: 001 - ALLOGGIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Data di presentazione: 17-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni Bosco 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 39, particella 922, subalterno 15, indirizzo VIA SAN GIOVANNI BOSCO 8, piano S1-4, comune TORTONA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, rendita € 330,53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 convenzionale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 10/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a TORTONA in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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:

7689,20. SPESE CONDOMINIALI ED ONERI SCADUTI AL 05-12-2022

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - CONDOMINIO PRIVO DI ASCENSORE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

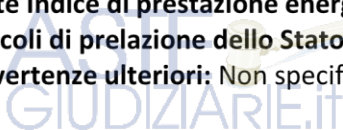
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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 proprietario/i ante ventennio al **29/03/2007** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IMMOBILE EDIFICATO PRIMA DEL 30-09-1967 - documentazione non trovata



7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	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**

ALLOGGIO POSTO AL PIANO QUARTO DI EDIFICIO PRIVO DI ASCENSORE CON CANTINA AL PIANO SEMIN-TERRATO, COMPOSTO DA INGRESSO, DUE VANI, CUCINA, SERVIZIO IGIENICO E BALCONE

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,93

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: LE MODESTE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SONO QUELLE TIPICHE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE. NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE E REVISIONE DEGLI IMPIANTI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Impianti:

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	NORMALE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZA CALCOLATA SECONDO I PARAMETRI DELLA CIRC. MINISTERIALE LL.PP. 12480-66

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERE	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
SERVIZI (bagno e cucina)	sup lorda di pavimento	12,00	0,90	10,80
Ingresso-corridoio	sup lorda di pavimento	10,00	0,80	8,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
		61,00		51,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: TORTONA

Tipo di destinazione: Residenziale

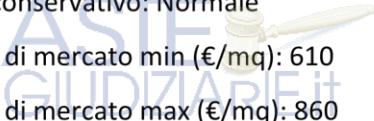
Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 860



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Operatori immobiliari locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare

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: OMI - ZONA B1 - CENTRO URBANO - I semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min € 610 max € 860 media € 735;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.323,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAMERE	30,00	€ 610,00	€ 18.300,00
SERVIZI (bagno e cucina)	10,80	€ 610,00	€ 6.588,00
Ingresso-corridoio	8,00	€ 610,00	€ 4.880,00
Balcone	0,75	€ 610,00	€ 457,50
Cantina	1,80	€ 610,00	€ 1.098,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.323,50
Valore corpo			€ 31.323,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.323,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.323,50

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]	51,35	€ 31.323,50	€ 31.323,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 6.264,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 25.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO



Data generazione:
06-12-2022



L'Esperto alla stima
Geom Stefano Pareti

