
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **276/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2023 ore 10:00

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

LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA IN DATA 29.04.2023
COME DA RICHIESTA DEL G.E. NELL'ORDINANZA DEL 30.06.2023

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: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Mutti Roberto n. a Tortona (AL) proprietario per intero, foglio 42, particella 1071, subalterno 55, indirizzo Largo Europa, 106, piano 3, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie 173, rendita € 834,08

2. Stato di possesso

Bene: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da Coniuge separato e figli dell'esecutato provv. assegn. casa al coniuge.
Provvedimento emesso da Tribunale Ordinario di Tortona in data 22/01/2008.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Europa n. 106 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 205.000,00



Beni in Tortona (AL)
Località/Frazione
Largo Europa n. 106

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 01-12-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Largo Europa n. 106

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per intero, foglio 42, particella 1071, subalterno 55, indirizzo Largo Europa, 106, piano 3, comune Tortona, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie 173, rendita € 834,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: 136,619

Confini: Vuoto su Largo Europa, proprietà Feltri e/o aventi causa, vuoto sul cortile e vuoto su Via Sturla

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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: 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 da Coniuge separato e figli dell'esecutato provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Tribunale Ordinario di Tortona in data 22/01/2008.



Note: Si precisa che il Decreto del Tribunale Ordinario di Tortona in data 22.01.2008, in cui è stata assegnata al coniuge la casa coniugale, non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Tortona.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro _____ Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maria Paola Cola in data 04/07/2016 ai nn. 9519/5852; Iscritto/trascritto a Tortona in data 04/07/2016 ai nn. 1805/256; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro _____, _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maria Paola Cola in data 21/06/2018 ai nn. 14122/8931; Iscritto/trascritto a Tortona in data 21/06/2018 ai nn. 1979/215; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 72.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro _____; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 16/11/2022 ai nn. 3764/2764.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.118,07. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna. **Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 1.644,24. Le spese condominiali sopra indicate si intendono alla data del 30.04.2023, così come riportato nel riparto consuntivo esercizio ordinario 2021/2022 e nel preventivo spese esercizio ordinario 2022/2023, allegati alla presente.

Millesimi di proprietà: 136,619

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: kWh/m² 109.8

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: _____ proprietario per intero dal 29/02/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 29/02/2000, ai nn. 210657/19510; trascritto a Tortona, in data 22/03/2000, ai nn. 940/659.

Titolare/Proprietario: _____ proprietario per intero dal _____



05/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 05/10/2001, ai nn. 227962/21526; trascritto a Tortona, in data 31/10/2001, ai nn. 3284/2385.

Note: Con il presente atto notarile il signor _____ è diventato unico ed esclusivo proprietario della porzione di vano scala che dal secondo piano porta al terzo piano.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 148/1991

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale ai sensi della Legge 457/78 art. 31 lett. d

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 02/08/1991 al n. di prot. 29135

Rilascio in data 09/12/1991 al n. di prot. 148/1991

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1994 al n. di prot. 101/94

Numero pratica: 25/1993

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 148 del 09-12-1991

Oggetto: opere di variante

Presentazione in data 19/10/1992 al n. di prot. 38313

Rilascio in data 01/04/1993 al n. di prot. 25/1993

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1994 al n. di prot. 101/94

Numero pratica: 130/93

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alle Concessioni Edilizie n. 148 del 09.12.1991 e n. 25 del 01.04.1993

Oggetto: opere di variante

Presentazione in data 14/04/1993 al n. di prot. 14054

Rilascio in data 13/09/1993 al n. di prot. 130/93

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1994 al n. di prot. 101/94

Numero pratica: 55/1994

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alle Concessioni Edilizie n. 148 del 09.12.1991, n. 25 del 01.04.1993 e n. 130 del 13.09.1993

Oggetto: opere di variante

Presentazione in data 14/02/1994 al n. di prot. 6007

Rilascio in data 21/03/1994 al n. di prot. 55-1994

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1994 al n. di prot. 101/94

Numero pratica: 205/94

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alle Concessioni Edilizie n. 148 del 09.12.1991, n. 25 del 01.04.1993, n. 130 del



13.09.1993 e n. 55 del 21.03.1994

Oggetto: opere di variante

Presentazione in data 01/06/1994 al n. di prot. 21976

Rilascio in data 04/10/1994 al n. di prot. 205/94

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1994 al n. di prot. 101/94

Numero pratica: 275/95

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso del sottotetto in locali residenziali

Oggetto: cambio di destinazione

Presentazione in data 20/06/1995 al n. di prot. 25460

Rilascio in data 09/11/1995 al n. di prot. 275/95

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2005 al n. di prot. 166/2005

Numero pratica: 46/2001

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l. e Mutti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero del sottotetto di un fabbricato residenziale a fini abitativi

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 09/01/2001 al n. di prot. 1064

Rilascio in data 08/03/2001 al n. di prot. 46/2001

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2005 al n. di prot. 166/2005

Numero pratica: 108/2002

Intestazione: Società Mutti Costruzioni S.r.l. e Mutti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 46 del 08.03.2001

Oggetto: opere di variante

Presentazione in data 12/04/2002 al n. di prot. 14078

Rilascio in data 08/05/2002 al n. di prot. 108/2002

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2005 al n. di prot. 166/2005

Numero pratica: 092/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Condo edilio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Ristrutturazione di un alloggio residenziale

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 41444

Rilascio in data 22/06/2005 al n. di prot. 092/2005

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2005 al n. di prot. 166/2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ingresso dell'unità immobiliare è attualmente comune con l'unità immobiliare sottostante censita al Foglio 42 Mappale 1071 Sub. 43

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. ed opere edilizie

Descrizione delle opere da sanare: Modifica dell'attuale ingresso per rendere le due unità immobiliari indipendenti

Stesura C.I.L.A.: € 1.000,00



Spostamento della porta d'ingresso blindata esistente al secondo piano: € 800,00
 Provvista e posa di una nuova porta d'ingresso blindata al terzo piano: € 2.800,00
 Oneri Totali: € 4.600,00

Per quanto sopra NON 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 particolari?	NO
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

Alloggio mansardato costituito da un ingresso, un ampio soggiorno, un angolo cucina, due camere, uno stenditoio, due bagni e due balconi.

L'accesso all'alloggio pignorato avviene, dal piano secondo al piano terzo, attraverso una porzione di vano



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: parte tipo velux e parte a doppia anta a battente materiale: legno protezione: persianne (per quelle a doppia anta a battente) materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet nelle camere e piastrelle di ceramica nei bagni condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone Note: L'ascensore condominiale arriva fino al piano secondo (terzo f.t.)
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale



Gas

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 276 / 2022
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas e termosifoni
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
------------------------------------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore condominiale arriva fino al piano secondo (terzo f.t.)
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		197,00		191,75

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) € 210.925,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	190,00	€ 1.100,00	€ 209.000,00
balconi	1,75	€ 1.100,00	€ 1.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.925,00
Valore corpo			€ 210.925,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 210.925,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	191,75	€ 210.925,00	€ 210.925,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.644,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00
arrotondamento	€ 319,24

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 205.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------



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 elaborato planimetrico catastale
- all. 9 copia Concessione Edilizia n. 108/2002 del 08.05.2002

Data generazione:
14-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi

