

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PRISMA SPV SRL**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **90/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato residenziale**

**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 Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Categoria:**

Foglio 23, particella 723,

indirizzo Via Cavour n. 27, Comune GAVI,

*Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq. 143 Totale Rendita €.* 139,44

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** A

Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cavour nr. 27 - Gavi (AL) - 15066

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale

**Valore complessivo intero:** €. 25.000,00



Beni in Gavi (AL)  
Via Cavour nr. 27

**Lotto: 001 - Fabbricato residenziale**

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 Cavour nr. 27

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

▪ Foglio 23, particella 723

indirizzo Via Cavour n. 27, Comune GAVI,

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq. 143 Totale, Rendita €. 139,44

Confini:

Il fabbricato ad uso abitativo oggetto della presente Esecuzione Immobiliare confina a nord con la particella 722 (fabbricato residenziale adiacente), a est con Via Cavour, a sud con le particelle 724 e 725 del Foglio 23 (fabbricato residenziale adiacente e area cortilizia), a ovest con Via delle Antiche Mura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente ha potuto riscontrare alcune difformità tra la situazione di fatto dell'immobile e quanto riportato nella planimetria catastale di riferimento, dovute alla realizzazione di due servizi igienici non indicati nell'elaborato catastale (il primo al piano terra ed il secondo al piano secondo).

Pertanto, prima dell'eventuale passaggio di proprietà dell'immobile, sarà necessario presentare all'Agenzia del Territorio di Alessandria apposita pratica di Variazione catastale tipo "DOCFA" al fine di censire correttamente la reale consistenza e destinazione del fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito da un vetusto fabbricato residenziale - attiguo ad altri immobili ad uso abitativo, distribuito su tre piani fuori terra collegati da vano scala interno, con due aree cortilizie di pertinenza – la prima ad uso esclusivo e la seconda in comune con altre unità immobiliari.

L'immobile abitativo è situato nel centro storico del Comune di Gavi - in Via Cavour nr. 27, zona di bassa appetibilità commerciale ad uso prettamente residenziale - servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

**Caratteristiche zona:** Semi Centrale

**Area urbanistica:** Residenziale

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta non utilizzato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione a favore** del ~~25/10/2002 - R.P. 2255/2002~~  
Pubblico ufficiale PILOTTI Ottavio – Repertorio 78936/15173 del 17/10/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
A Favore: ~~EDUARDO NICOLA ASSOCIATI~~  
Contro: ~~PILOTTI OTTAVIO~~  
Immobile in GAVI (AL) – Foglio 23 particella 723  
SOGGETTO ACQUIRENTE
- Iscrizione contro** del 25/10/2002 - ~~R.P. 712/2002~~  
Pubblico ufficiale PILOTTI Ottavio – Repertorio 78937/15174 del 17/10/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A Favore: UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro: ~~BANCA MICHIASSO~~  
Debitore non datore di ipoteca: ~~COCCINO TIZIANO~~  
Immobile in GAVI (AL) – Foglio 23 particella 723  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successive correlate:
  - Iscrizione n. 443 del 25/08/2022 (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO)



3. **Iscrizione contro del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. – Repertorio 374/2005 del 23/02/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E  
D.LGS 46/99  
A Favore: CARALT S.P.A.  
Contro: [REDACTED]  
Immobile in GAVI (AL) – Foglio 23 particella 723  
SOGGETTO DEBITORE
4. **Iscrizione contro del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PILOTTI Ottavio – Repertorio 78937 del 17/10/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GRANZIA DI MUTUO  
A Favore: UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro: [REDACTED]  
Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]  
Immobile in GAVI (AL) – Foglio 23 particella 723  
SOGGETTO DEBITORE  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 712 del 2002
5. **Trascrizione contro del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA – Repertorio 634/2024 del  
24/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A Favore: PRISMA SPV S.R.L.  
Contro: [REDACTED]  
Immobile in GAVI (AL) – Foglio 23 particella 723  
SOGGETTO DEBITORE

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si tratta di condominio  
**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:** --  
**Note Indice di prestazione energetica:** --  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No  
**Avvertenze ulteriori:** --



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED], in forza di acquisto dalla signora [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio Ottavio PILOTTI di Tortona del [REDACTED], registrato a Tortona [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Da quanto riscontrato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GAVI, per l'immobile residenziale oggetto d'esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia nr. 161/83 del 01.07.1983 - rilasciata alla signora [REDACTED] (precedente proprietaria) per opere di Manutenzione Straordinaria consistenti in rifacimento cornicine, manto di copertura, canali di gronda, finestre – con relativa comunicazione di inizio Lavori del 27.07.1983
- Pratica nr. 229/1984 – Variante alla C.E. 161/83 per persiana, rilasciata alla signora [REDACTED].
- Autorizzazione nr. 186/84 del 01.10.1984 – rilasciata alla signora [REDACTED] per opere di Manutenzione Straordinaria.
- Comunicazione ai sensi art. 26 L. 28/02/1985 nr. 26 – per opere interne (demolizione/rifacimento pavimenti ed intonaco al piano terra – formazione bagno al piano secondo) presentata dalla signora [REDACTED] in data 01.06.1987 – protocollo 3087
- Pratica nr. 984/1994 – relativa alla Tettoia, rilasciata alla signora [REDACTED].

Vista la documentazione sopracitata, e da quanto verificato nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, risulta una diversa distribuzione interna dei locali al piano terra; inoltre manca la prescritta dichiarazione di agibilità – necessaria dopo la realizzazione dei due servizi igienici. Pertanto si rende necessaria la presentazione al Comune di Gavi di una pratica edilizia in sanatoria al fine di uniformare la situazione di fatto con il progetto presentato di riferimento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona Omogenea:	Aree ed edifice di interesse storico ambientale (B1)



## Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un piccolo vetusto fabbricato ad uso abitativo – contiguo ad altri corpi di fabbricato, distribuito su tre piani fuori terra, situato alla periferia del centro storico del Comune di Gavi – in Via Cavour nr. 27, zona prettamente residenziale dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, ma con scarsa appetibilità commerciale.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, il sottoscritto riscontrava l'attuale pessimo stato di conservazione e mantenimento dell'immobile, causa la vetustà, il disuso e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria – non più eseguiti da parecchi anni.

Il fabbricato – edificato nei primi anni del secolo scorso, è costituito strutturalmente da muri in laterizi e sassi, solai in poutrelle e tavelloni, tetto in struttura di legno e manto di copertura in coppi.

Le finiture esterne ed interne della casa sono caratterizzate da materiali tipici della zona che risalgono all'anno di costruzione – in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

Nel dettaglio le facciate esterne si presentano rifinite con intonaco a civile, serramenti in legno, le finiture interne sono costituite da intonaco a civile tinteggiato, pavimenti in graniglia e parte in ceramica, serramenti interni in legno tamburato e vetri, serramenti esterni in legno – dotati di persiane in legno tinta verde, impianto elettrico di tipo medio ad incasso, impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gas – non più funzionante.

L'immobile è servito da un piccolo sedime di corte esclusivo – di superficie mq. 30,00 circa, con accesso da Via delle Antiche Mura (ex Via Circonvallazione), e da una seconda area cortilizia con accesso da passo carraio su Via Cavour – in comunione con alter proprietà; su detta area è presente una scala esterna in pietra d'accesso al piano primo.

Nel dettaglio il fabbricato residenziale è costituito:

- Piano Terra – di superficie lorda complessiva mq. 60,00, composto da Ingresso, bagno, vano scala, locale di deposito/cantina.
- Piano Primo – destinato a zona giorno di superficie lorda complessiva mq. 60,00, composto da cucina, vano scala/ ingresso e sala, con accesso anche da scala esterna che diparte dal sedime di corte comune.
- Piano Secondo – destinato a zona notte di superficie lorda complessiva di mq. 60,00, composto da camera, vano scala, bagno e ripostiglio, con balcone di circa mq. 4,00 aggettante Via delle Antiche Mura.
- Sottotetto non abitabile.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare sul posto, l'immobile risulta ad oggi inutilizzato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 ~~di diritto di usufrutto~~ Piena proprietà

~~di diritto di usufrutto~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno





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

Stima sintetica

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Novi Ligure;

Ufficio Tecnico di Gavi;

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 oltre quarant'anni..

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa al bene oggetto della presente perizia ne ha considerato:

- l'individuazione e conformazione catastale,
- le caratteristiche e lo stato di conservazione,
- gli accessi,
- il valore di mercato per immobili consimili,
- la quota di proprietà,
- il giudizio di valenti mediatori della zona.

Tenuto conto inoltre delle richieste del mercato Immobiliare per questa categoria di vecchi fabbricati a destinazione residenziale, delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese, della superficie e delle pessime condizioni di conservazione e mantenimento in cui grava l'intero fabbricato, risulta problematica la vendita del bene oggetto della presente perizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
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: € 4.000,00

**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

**Allegati**

Inquadramento Territoriale - Stralcio P.R.G. - Stralcio Mappale, Planimetria immobile, Visura catastale (attuale e storica), Visura conservatoria, Documentazione fotografica  
Parcella CTU

Tortona, 28 Giugno 2024

L'Esperto alla stima  
**geom. Stefano Moggi**

