

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS
OMISSIS

intervenuto:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **274/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:
21-05-2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS @archiworldpec.it

Custode: Avv. OMISSIS

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS e OMISSIS, foglio 14, particella 343, subalterno 1, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Principe Doria, 7, piano T-1-2-3, comune Garbagna, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie 131, rendita € 218,72

Con accesso dal medesimo n. civico 7 immobile distinto al foglio 14, particella 920, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Principe Doria, 7, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vano, superficie tot. escluse aree scoperte 7 mq, rendita € 39,77 intestato a:

OMISSIS sede in Garbagna (AL) proprietà per l'area per 1/1 (concedente)

OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni.

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con sede in Spalto Gamondio n. 1 ad Alessandria.

5. Comproprietari

Beni: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Comproprietari:

Si segnala che la scala di distribuzione ai piani del corpo A con accesso dalla piazza ed il disimpegno/scala di accesso al piano terzo-sottotetto sono COMUNI all'immobile individuato con sub 2 di soggetti non eseguiti. Inoltre il tetto di copertura costituisce copertura anche per parte dell'immobile distinto al Fg 14 part 343 sub 2 intestato ai Sigg.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Si segnala inoltre che la porzione di piano terreno individuata con la particella 920, in proprietà superficaria ½ ciascuno ai debitori è intestata a OMISSIS (proprietà per l'area prop. per 1/1 - concedente).

6. Misure Penali

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Piazza Principe Doria n.7 - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

Valore complessivo intero: 35.002,80 arrotondato € **35.000,00** (trentacinquemila/00)

Beni in **Garbagna (AL)**
Piazza Principe Doria n.7

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale (porzione)

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

Data di presentazione: 18-12-2025

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dalla Dr.ssa OMISSIS, Notaio in Gaggiano (MI), del 17-12-2025.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Piazza Principe Doria n.7

Note: PORZIONE di FABBRICATO

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Piazza Matteotti 4 Alessandria - Regime Patrimoniale: separazione dei beni – Data matrimonio 10-05-2003 a Casasco (AL)

Ulteriori informazioni sul debitore: nata in Ecuador il 24-12-1972, proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: OMISSIS per la restante quota di ½

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: Via Lucrezia, 1 Carbonara Scrivia (AL) - Regime Patrimoniale: separazione dei beni – Data matrimonio 10-05-2003 a Casasco (AL)

Ulteriori informazioni sul debitore: nato a Novi Ligure il 26-03-1980, proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: OMISSIS per la restante quota di ½

Note:

Si segnala relativamente ad immobile di proprietà del OMISSIS (distinto al Fg 14 part 920 dell'NCEU, Cat A/4 1 vano, 1/1 proprietà per l'area) comunicante al PT ed al P1 con quello in oggetto, ma non pignorato, la proprietà superficaria 1/2 dell'Esecutata OMISSIS in regime di separazione dei beni e la proprietà superficaria 1/2 dell'Esecutato OMISSIS.

CORPO A Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS e OMISSIS, foglio 14, particella 343, subalterno 1, scheda catastale Si, indirizzo Piazza Principe Doria, 7, piano T-1-2-3, comune Garbagna, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie 131, rendita € 218,72

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30-06-1987: Fg 14 part 343 sub 1 cat A/6 cl. U cons. 3,5 vani rendita lire 147 € 0,08, piazza Principe Doria n. 8 piano T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 15-10-2004 dati derivanti da diversa distribuzione degli

spazi interni del 15-10-2004 pratica n. AL0190823 in atti dal 15-10-2004 (n. 9574.1/2004), piazza Principe Doria n. 7 piano T-1-2-3;

Situazione dell'unità immobiliare dal 18-11-2004 dati derivanti da Variazione nel classamento del 18-11-2004 pratica n. AL0212067 in atti dal 18-11-2004 Variazione di classamento (n. 10704.1/2004) Fg 14 part 343 sub 1 cat A/4 Cl 3 cons 5,5 vani rendita 218,72 piazza Principe Doria n. 7 piano T-1-2-3- classamento e rendita validati.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

con precisazione che l'area su cui sorge l'intero fabbricato cui la porzione in oggetto è parte, è portata a catasto terreni al Fg 14 mappale 343 ente urbano di are 0,62.

Si segnala scala interna di collegamento in comune con restante porzione del mappale 343 individuata dal sub 2 di proprietà dei seguenti soggetti:

OMISSIS (c.f. OMISSIS)

OMISSIS (c.f. OMISSIS)

OMISSIS (c.f. OMISSIS)

Confini:

Piazza Principe Doria, particelle 920, 974, 350, 342 al PT ed ai piani T, 1, 2 e 3 restante porzione del mappale 343 individuata con sub 2.

Note:

si segnala che la scala di distribuzione ai piani con accesso al PT dalla piazza ed il disimpegno/scala di accesso al terzo piano-sottotetto sono comuni all'immobile confinante distinto a Catasto al FG 14 part 343 sub 2 intestato a Soggetti NON eseguiti (sopra citati).

Si segnala inoltre che una porzione del sottotetto al 3o piano e del corrispondente tetto di copertura costituiscono copertura anche per l'immobile distinto al Fg 14 part 343 sub 2.

Si precisa inoltre che il mappale 920 confina a due lati con la piazza e su un lato con la particella pignorata.

PORZIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS sede in Garbagna (AL) proprietà per l'area per 1/1 (concedente)

OMISSIS OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 14, particella 920 , scheda catastale Si, indirizzo Piazza Principe Doria, 7, piano T-1, comune Garbagna, categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vano, superficie tot. escluse aree scoperte 7 mq, rendita € 39,77

Derivante da:

_dal 15/10/2004 Costituzione del 15/10/2004 pratica n. AL0190794 in atti dal 15/10/2004 (n. 2657.1/2004)

Situazione degli intestati:

OMISSIS proprietà per l'area 1/1 (concedente)

OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 per il fabbricato fino al 18/11/2004

OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 per il fabbricato fino al 18/11/2004.

_dal 18/11/2004 Atto del 18/11/2004 Notaio OMISSIS in Tortona Rep. n. 261394 Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 2911.2/2004 rep PI di Tortona in atti dal 29/11/2004

Situazione degli intestati:

OMISSIS OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni, OMISSIS proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni, OMISSIS proprietà per l'area 1/1 (concedente)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

la particella 920 non risulta in comproprietà con altri soggetti all'infuori di quelli qui citati.

Confini:

a due lati Piazza Principe Doria, part. 343 sub1 e part 343 sub 2

Note: NB: particella 920 NON risulta pignorata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: accesso al balcone al P1

Regolarizzabili mediante: corretta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: in base all'atto "costituzione di diritto di superficie" consultato presso il Comune di Garbagna, ed allegato alla presente, la costruzione del balcone e sottostante ripostiglio fu concessa alla Sig.a OMISSIS in appoggio alla casa sita in P.zza Principe Doria n. 8, distinta a catasto al Fg 14 part 343 sub 1. Si desume pertanto che l'accesso allo stesso balcone, così come al ripostiglio, fa parte del diritto di superficie, trasmissibile a terzi, di cui all'atto suddetto e quindi di spettanza del sub 1, seppure l'uscita sul balcone sia consentita dalla portafinestra sul pianerottolo della scala comune ed il sub 2 affacci con portafinestra della cucina sul balcone stesso.

Dalla visura a Catasto gli intestati risultano essere esclusivamente il OMISSIS (concedente) ed i debitori eseguiti.

Note: occorre chiarire con i titolari della particella 343 sub 2 l'accesso al balcone al primo piano.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

la distribuzione interna riscontrata durante l'accesso rispecchia la rappresentazione dell'alloggio rappresentata sulla scheda catastale, ad eccezione di quanto sopra indicato, peraltro chiaramente attribuibile al sub 1 (per atto di Costituzione di diritto di superficie; si veda in merito anche la planimetria catastale del mappale 920).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova sulla piazza principale di Garbagna, definito uno dei "Borghi più belli d'Italia" caratterizzato dal centro storico con antiche botteghe, che mantiene l'assetto medievale e l'impronta ligure. Al centro della piazza dedicata al Principe Doria di Genova svettano 4 grandi ippocastani piantati nel 1853. La piazza risulta comoda anche come parcheggio o luogo di ritrovo per le importanti manifestazioni legate alle castagne ed alla produzione della ciliegia, presidio Slow Food.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: aree urbane a traffico locale con parcheggi ottimi

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona non se ne conoscono

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale (buono), farmacia (buono), scuola primaria (buono), ristoranti (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure e Tortona

Attrazioni paesaggistiche: la rinascimentale Piazza Doria con 4 ippocastani del 1853

Attrazioni storiche: il Castello medievale (IX sec.), l'Oratorio di San Rocco (1580), Chiesa di San Giovanni Battista del 1714.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea collegamento con Tortona 10 minuti a piedi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: parzialmente arredato seppur in stato di abbandono da diversi anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS,OMISSIS;

Derivante da verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di AL in data 27/11/2025 ai nn. 6664 registrato a Alessandria, trascritto a Tortona SPI in data 17/12/2025 ai nn. 4095/3250; notificato mediante deposito presso la Casa Comunale stante momentanea assenza del notificando e dei consegnatari (fonte Certificato notarile agli atti).

Si segnala che il pignoramento colpisce solo la proprietà di 1/2 di ciascun esecutato e non la proprietà superficaria sull'immobile di proprietà di OMISSIS di cui al Fg 14 part 920.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da pignoramento trascritto a Tortona in data 03/10/2006 ai nn. 3856/2494;

a favore di OMISSIS (cod. fisc. 01911100061).

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 595 del 15-12-2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 194 del 10-04-2012 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS,OMISSIS;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 18/11/2004 ai nn. 261395/26196;

Iscritta a Tortona in data 27/11/2004 ai nn. 4323/894;

Importo ipoteca: € 64.440,00;

Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a TORTONA in data 13/08/2004 ai nn. 325/2931 a favore di OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS con sede ad Alessandria contro OMISSIS;

Derivante da RUOLO - art. 77 DPR 602 del 1973;

Iscritta a Tortona in data 09/02/2015 ai nn. 374/27;

Importo ipoteca: € 576.198,50; Importo capitale: € 288.099,25;

Note: a favore di OMISSIS con sede in Alessandria (cod. fisc. 07244730961- Spalto Gamondio 1-AL) contro OMISSIS:

- in relazione all'immobile distinto al Fg 14 part 920 A/4 consistenza 1 vano, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2 ;
- in relazione all'immobile distinto al Fg 14 part 343 sub 1 A/4 consistenza 5,5 vani, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, come da Nota di Iscrizione del 09-02-2015.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS,OMISSIS;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 18/11/2004 ai nn. 261395/26196;

Iscritta a Tortona in data 13/08/2024 ai nn. 2931/325;

Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE. Formalita' di riferimento n. 894 del 2004.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sconosciute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna, non appartiene a condominio

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: 0,00

L'immobile non appartiene a condominio

Millesimi di proprietà: non esiste suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la scala interna di accesso a ciascun piano è comune ad altra proprietà NON pignorata distinta a Catasto al Fg 14 part 343 sub 2 (consente l'accesso alle camere dei debitori salendo a sinistra ed alle camere di altra proprietà salendo a destra)

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: l'immobile non risulta vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori:

durante l'accesso agli atti è stato comunicato alla sottoscritta che i debitori non hanno mai corrisposto al Comune l'importo annuo per il diritto di superficie relativo alla particella 920 (ex 919) come previsto nell'atto Costituzione di diritto di superficie del 17-09-2004.

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

OMISSIS e OMISSIS dal 14/11/2002 al 18/11/2004.

In forza di denuncia di successione, trascritto a Tortona, in data 06/12/2002, ai nn. 4319/3184 (atto per causa di morte di OMISSIS proprietario della quota di 1/2 con OMISSIS proprietario della quota 1/2. La quota al figlio OMISSIS devoluta per legge e per rinuncia all'eredità della moglie di OMISSIS);

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS **proprietari ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/11/2004, ai nn. 261394/26195; trascritto a Tortona, in data 27/11/2004, ai nn. 4322/2911.

Note:

precedenti proprietari/venditori OMISSIS nato il 06-09-1958 e OMISSIS nato il 15-11-1921.

Con il suddetto atto di compravendita vengono venduti i seguenti beni:

- in piena proprietà porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a 4 piani fuori terra con scala interna di collegamento comune con altri (planimetria catastale allegata alla lettera "B") distinto al Fg 14 mappale 343 sub 1 con precisazione che la porzione in oggetto è portata a Catasto Terreni al Fg.14 mapp. 343 ente urbano di are 0,62;

- in proprietà superficaria piccolo locale uso ripostiglio e WC al PT con soprastante balcone al P1 la cui consistenza risulta da fotocopia della planimetria catastale (allegata alla lettera "C") distinto a Catasto Fabbricati al Fg 14 mappale 920 Piazza Principe Doria n. 7 piano T1 cat A/4 cl 3 vani 1 mq 9 RCE 39,77 con precisazione che l'area su cui sorge detta costruzione è portata a Catasto Ter-

reni al Fg 14 mapp. 920 (ex 919) ente urbano di are 0,07; formante il tutto un unico corpo alle coerenze: la Piazza a più lati e le particelle 342, 350, 348 e restante porzione del 343.

Proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

PRECISAZIONI IN ATTO:

il sedime al mappale 919 (sul quale era stato concesso dal Comune di Garbagna il permesso di costruire in via precaria la porzione di immobile identificata a Catasto con il mappale 920) è pervenuto in proprietà superficaria a OMISSIS e OMISSIS con ATTO a rogito Notaio OMISSIS in data 17-09-2004 rep. not. n. 25861/259816 registrato a Tortona il 23-09-2004 al n. 238 serie 1V trascritto a Tortona il 06-10-2004 ai nn. 3563/2409.

Continuità delle trascrizioni: No manca accettazione di eredità (oltre il ventennio)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna pratica rintracciata negli archivi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagna.

NOTE:

Non sono state fornite dal Comune interpellato pratiche edilizie riguardanti eventuali interventi sul fabbricato.

Si è trovata traccia di un permesso per la costruzione in via precaria di un balcone in appoggio alla casa sita in Piazza Principe Doria n. 8 citato sull'atto di Costituzione di Diritto di Superficie del 2004, che indica la Delibera della Giunta Municipale n. 13 del 02/02/1957 quale titolo autorizzativo a OMISSIS.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza tramezza nella particella 920 (oggetto di proprietà superficaria)

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rispetto alla planimetria catastale della particella 920 sul posto non è presente la tramezza di separazione tra ripostiglio e WC.

CILA in sanatoria : € 350,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.350,00**

Note:

L'immobile è sicuramente stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Si precisa che la particella 920 è in proprietà superficaria per 1/2 ciascuno dei debitori in regime di separazione dei beni.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

All'interno del piano terreno dell'immobile sono evidenti piccoli lavori di manutenzione iniziati, ma mai conclusi.

L'intero edificio, appartenente al nucleo antico di Garbagna è sicuramente stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Non sono state fornite dal Comune consultato pratiche edilizie riguardanti eventuali interventi sullo stesso.

Si è trovata traccia solo di un permesso per la costruzione a OMISSIS, in via precaria, di un balcone in appoggio alla casa sita in Piazza Principe Doria n. 8, citato sull'atto di Costituzione di Diritto di Superficie del 2004, che indica la Delibera della Giunta Municipale n. 13 del 02/02/1957 quale titolo autorizzativo, ma nessun disegno è stato fornito in merito durante l'accesso agli atti dal Comune alla sottoscritta, salvo l'atto suddetto.

Note generali sulla conformità:

Esiste comunque planimetria catastale della particella 920, cui fare riferimento, allegata all'atto di compravendita dell'immobile pignorato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	3° VARIANTE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE I. - Comune facente parte della Comunità Montana Valli Curone Grue e Ossoa
Zona omogenea:	Nucleo Antico di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Norme di Attuazione della III Variante Generale al P.R.G.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	scala interna comune con immobile non pignorato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Diritto di superficie trasmissibile a terzi e soggetto a canone annuo di € 70 (settanta) nei confronti del Comune di Garbagna, da corrispondere nel mese di gennaio di ogni anno.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile a destinazione residenziale compatibile con la destinazione di zona.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: la destinazione residenziale è compatibile con quella di zona.

Note generali sulla conformità:

Si segnala il diritto di superficie concesso dal Comune di Garbagna su suolo pubblico di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 09/10/2003 ai precedenti proprietari dell'immobile sito in Piazza Principe Doria n. 8, diritto trasmissibile a terzi.

Nell'atto di Costituzione di Diritto di Superficie a cura del Notaio Dr. OMISSIS n. progr. 25861 Rep. n. 259816 del 17/09/2004 si legge che:

- "con delibera della Giunta Municipale n. 13 del 02 febbraio 1957 è stato concesso in via precaria a OMISSIS il permesso per la costruzione, in appoggio alla casa sita in Piazza Principe Doria n. 8, di un balcone sporgente m. 1,30 su detta piazza con sotto un ripostiglio di m. 3 di lunghezza e m. 1,20 di larghezza";

- "la porzione di suolo di mq 3,60 della Piazza Principe Doria, di proprietà del OMISSIS, quale suolo adiacente la suddetta casa, è già occupato da un balcone sporgente metri 1,30 con sottostante un ripostiglio di metri 3 di lunghezza e metri 1,20 di larghezza; che con successiva delibera n. 19 del 20 luglio 2004 detto Comune deliberava la precedente delibera del 2003 costituendo a favore dei suddetti proprietari

in aggiunta al diritto di superficie già concesso sulla superficie di mq 3,60 della Piazza Principe Doria anche un diritto di superficie trasmissibile a terzi, sulla contigua area di mq 3,40 sottostante il medesimo balcone";

[...] **inoltre si legge " i concessionari corrisponderanno al Comune il canone annuo di € 70,00 da pagarsi anticipatamente nel mese di gennaio di ogni anno"** (si veda l'allegato fornito alla sottoscritta dal Comune di Garbagna durante l'accesso agli atti denominato "atti dal Comune_diritto di superficie").

Descrizione: **Porzione di Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato residenziale costituito da quattro piani con affaccio per due lati sulla piazza principale del paese, dalla quale si accede direttamente al tinello posto al piano terreno e confinante, da un lato con pregevole edificio di quattro piani, che si affaccia anch'esso sulla piazza. La distribuzione interna è organizzata come segue: tinello, cucina e cantina al piano terreno oltre un wc e disimpegno di proprietà del Comune di Garbagna ed in proprietà superficaria per 1/2 dell'esecutata e per 1/2 dell'esecutato, ma non pignorata (diritto di superficie trasmissibile a terzi). Scala interna dal PT al P2 in uso comune alla restante porzione del mappale 343 di altra proprietà (individuata con sub 2), due camere ed un locale di sgombero al P3 raggiungibile dal P2 con scala in uso comune anche alla proprietà non pignorata e facente parte del medesimo fabbricato.

Tale sottotetto si presenta privo di serramenti, le bucatore sono state temporaneamente tamponate con pannelli al fine di impedire l'accesso di volatili, inoltre risulta ingombro di masserizie e di sporcizia (guano). L'immobile appare costruito con muratura mista di mattoni e sassi, i solai sono prevalentemente in legno, le facciate intonacate a civile e tinteggiate di colore verde, il tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, la lattoneria in lamiera di ferro. La facciata verso il retro (cortiletto) presenta la muratura suddetta non rivestita ad intonaco. La facciata verso la piazza presenta una cavillatura/frattura dell'intonaco in corrispondenza del primo e del secondo piano: sono già presenti in facciata palletti capochiave. I serramenti sono in legno: le finestre hanno vetro semplice e le persiane alette in legno. La porta di ingresso centinata (ad arco ribassato) è a due ante in legno e vetro. I serramenti sono vetusti e talvolta privi di accessori. Internamente le finiture sono di tipo popolare, i pavimenti in graniglia. L'impianto elettrico è del tipo con fili esterni in corda attorcigliata e l'impianto di riscaldamento assente. All'interno dell'immobile esiste un solo servizio igienico costituito da un wc posto nel ripostiglio sottostante il balcone, già descritto in precedenza come area in diritto di superficie ai debitori, trasmissibile a terzi, di proprietà del Comune di Garbagna.

Al piano terreno l'immobile dispone di una cantina con luci verso altre proprietà ed accesso sia dall'interno della cucina sia dal passaggio voltato di accesso al cortile posteriore, anch'esso di altra proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Piazza Matteotti 4 Alessandria

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: nata in Ecuador il 24-12-1972, proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno, salvo quanto in precedenza specificato circa la scala comune ai subalterni 1 e 2.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Via Lucrezia, 1 Carbonara Scrivia (AL)

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: nato a Novi Ligure il 26-03-1980, proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno, salvo quanto in precedenza specificato circa la scala comune ai subal-
terni 1 e 2.

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2 - 3 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio non è mai stato ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7;

ha un'altezza utile interna variabile a seconda del piano

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi, di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati
n. nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile appare in stato di degrado ed abbandono, destinato a peggiorare senza tempestivi interventi di
manutenzione straordinaria, consolidamento e restauro e/o risanamento conservativo.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	vetusto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	assente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	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
Motivazioni	non evidenti ad occhio nudo

Note generali impianti:

l'immobile appare nella sua interezza da ristrutturare; sono inoltre visibili sulla facciata principale e sul mu-
ro di confine con il fabbricato adiacente delle lievi cavillature/fessure per le quali si ritiene utile, in fase di
ristrutturazione, porre maggiore attenzione ai fini di un adeguato intervento di consolidamento.

Allo scopo si precisa che la presente stima è basata sullo studio del fascicolo di causa, su accurate ricerche documentarie, rilievo metrico, fotografico e sull'osservazione di tutto quanto chiaro ed evidente alla sottoscritta, ma che non sono state eseguite indagini strumentali sulla muratura, sulle fondazioni o sul tetto, propedeutiche ad eventuali interventi edilizi e di esclusiva competenza dei progettisti incaricati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100% e al 50% se a confine con altra proprietà; la superficie della cantina al P.T. è conteggiata al 35%, in quanto direttamente comunicante con l'abitazione, ovvero con accesso dall'interno della cucina, oltre che dall'esterno; la superficie della soffitta (sottotetto non abitabile con comodo accesso "comune" da interno abitazione mediante scala in muratura) è conteggiata al 20%; sono state trascurate nel conteggio le superfici del ripostiglio al PT e del balcone al P1, in quanto di altra proprietà e soggetti a diritto superficario, considerato nella valorizzazione come aggiustamento del 20% in aumento del valore ordinario, nonché il disimpegno al P2 e relativo vano scala di accesso al sottotetto, in quanto comuni al sub 2, di altra proprietà non pignorata. Lo stato dell'immobile è vetusto e nel complesso necessita di opere di consolidamento e risanamento, nonché di adeguamento degli impianti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
		132,00		132,00

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: 2 - 2025

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 710

Pertinenze

A

1. Cantina

Identificato al n. 7 - accessibile direttamente dalla cucina

Posto al piano terra

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 23,34 lordi mq

Destinazione urbanistica: accessorio residenziale

Note: per la valutazione la superficie è stata parametrata al 35% e ricompresa nel calcolo generale;

A

2. Sottotetto non abitabile

Identificato al n. 7 - accessibile dall'interno del piano 3 con scala comune al sub 2

Posto al piano terzo (quarto fuori terra)

Composto da un unico locale Hmedia 2.40 m.

Sviluppa una superficie complessiva di 58,37 mq

Destinazione urbanistica: accessorio residenziale

Note: per la valutazione la superficie è stata parametrata al 20% e ricompresa nel calcolo generale;

A

3. balcone di servizio e sottostante ripostiglio

Identificato al n. civico 7

Posto al piano primo

Sviluppa una superficie complessiva di 7,00 circa mq

Note: individuato dal Fg 14 part 920 di proprietà di OMISSIS, in proprietà superficiaria dei Debitori ciascuno per la quota di 1/2.

Si invitano i potenziali acquirenti a consultare gli atti allegati Costituzione di diritto di superficie e relativi verbali di deliberazione di Consiglio Comunale per quanto attiene il diritto di superficie di detta porzione di immobile ed il canone annuo da corrispondere al Comune di Garbagna.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Analizzato il fascicolo della procedura la sottoscritta, unitamente al Custode Avv. OMISSIS, ha provveduto ad eseguire accesso presso l'immobile in Garbagna in data 21-01-2026; non essendo presente nessuno degli esecutati si è dovuti tornare per l'accesso in data 18-02-2026 dove, con l'ausilio del fabbro si è potuti entrare nell'immobile e prendere visione degli interni, si sono eseguite misure con laser e scattate fotografie per documentare lo stato dei luoghi. Contestualmente, il 06-02-2026, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Comune di Garbagna e a seguito di diversi confronti con il tecnico responsabile dell'ufficio comunale, in data 25-03-2026 è stato possibile assumere importanti informazioni documentate negli allegati, in merito ad una porzione di immobile comunicante con quello pignorato e sulla quale i debitori dispongono di diritto superficiario (1/2 ciascuno). Non sono state invece rintracciate dall'ufficio pratiche edilizie inerenti ristrutturazioni o manutenzioni dell'immobile. Infine, in data 17-04-2026 è stato visionato presso l'AdE Ufficio Provinciale - Territorio- SPI l'atto di compravendita con il quale i Debitori hanno acquistato l'immobile nel 2004.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (Garbagna);

Uffici del registro di Alessandria - Tortona;

Ufficio tecnico del Comune di Garbagna - responsabile Geom. OMISSIS;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare del Comune di Garbagna (AL)

siti web: immobiliare.it, casa.it, subito.it

Osservatorio Immobiliare dell'AdE e Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

in base alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, i valori OMI per il

centro urbano di Garbagna in zona centrale, per abitazioni civili, in stato conservativo normale, variano da un minimo di 475 €/mq ad un massimo di 710 €/mq;

Altre fonti di informazione:

- Certificato notarile ex art. 567 CPC a cura della dott.ssa OMISSIS, notaio in Gaggiano (MI);
- Atto di compravendita consultato c/o l'Ufficio Provinciale dell'AdE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi Cantina, Sottotetto non abitabile e balcone di servizio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.768,00.

Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate quindi le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach).

Sono stati individuati i seguenti comparabili con caratteristiche simili al soggetto:

-comparabile 1: immobile terratetto unifamiliare sito in prossimità di Piazza Principe Doria, di 140 mq distribuiti su due livelli, termoautonomo, dotato di n. 2 bagni ed in stato ottimo/ristrutturato €/mq 857,00

-comparabile 2: appartamento al piano primo di fabbricato del 1930 sito in via 24 Marzo, di 92 mq, termoautonomo, in stato ottimo/ristrutturato €/mq 489,00

-comparabile 3: immobile terratetto unifamiliare sito in Via Fieschi, di 121 mq, termoautonomo, in stato buono/abitabile €/mq 479.

L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione. Si è tenuto conto inoltre dello stato di conservazione dell'immobile, della sua scarsa dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni. Infine, dall'analisi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Garbagna nella zona del centro urbano, per abitazioni civili in stato conservativo normale, è emerso che i valori medi di mercato variano da un minimo di 475 €/mq ad un massimo di 710 €/mq. Tutto ciò premesso, considerata l'ampia disponibilità sul mercato di immobili in condizioni migliori del soggetto e, tuttavia, considerato il valore derivante dall'appartenenza dell'immobile al nucleo antico di Garbagna, pertanto di pregevole interesse storico e culturale, si è giunti a determinare un valore di mercato pari ad € 300,00 a mq, al quale sono poi stati ulteriormente applicati coefficienti correttivi in detrazione, per la presenza della scala di distribuzione ai piani in comune con altra proprietà ed in aumento, per la presenza del diritto superficario su immobile in aderenza di proprietà del Comune (concedente).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	132,00	€ 300,00	€ 39.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.600,00
presenza diritto di superficie aumento del 20.00%			€ 7.920,00
scala interna in comune con altra proprietà detrazione del 10.00%			€ -4.752,00
Valore Finale			€ 42.768,00

Valore corpo	€ 42.768,00
Valore complessivo intero	€ 42.768,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.768,00

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 popolare [A4] con annessi Cantina, Sottotetto non abitabile, balcone di servizio	132,00	€ 42.768,00	€ 42.768,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 6.415,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.350,00

Giudizio di comoda divisibilità:
l'immobile non risulta ulteriormente frazionabile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.002,80
	<u>ARROTONDATO € 35.000,00</u>

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni. Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 20-04-2026

L'Esperto alla stima

Arch. OMISSIS

Allegati:

- _estratto di mappa catastale
- _visure catastali storiche degli immobili e planimetrie catastale
- _stralcio di PRG
- _estratto delle Norme di Attuazione
- _atti dal Comune-diritto di superficie
- _documentazione fotografica
- _elenco sintetico delle formalità
- _scheda dati ordinanza di vendita
- _copia privacy-OMISSIS
- _operazioni peritali varie