

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **165/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2026

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**

Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Email: ggozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

OMISSIS, foglio 14, particella 370, indirizzo piazza Principe Doria, 13, comune Garbagna, categoria A6, classe U, consistenza vani 3,5, superficie 71, rendita € 103,03

2. Stato di possesso

Bene: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: abitazione mapp.370

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Lotto unico

Valore complessivo intero: 30.968,05

ARROTONDATO IN € 31.000,00

Beni in **Garbagna (AL)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - Lotto unico

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

Data di presentazione: 18-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione mapp.370.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 14, particella 370, indirizzo piazza Principe Doria, 13, comune Garbagna, categoria A6, classe U, consistenza vani 3,5, superficie 71, rendita € 103,03

Confini: nord ovest: altra proprietà mapp.366; nord est:spazio pubblico mapp.367 sud est: altra proprietà mapp.901 sud ovest: via pubblica mapp.407

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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: Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario Corte Appello Perugia 02-07-2025 n.2797 iscritto/trascritto a in data 08/07/2025 ai nn. 2221/1787.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario Tribunale Città di Castello 30-04-2010 n.399 iscritto/trascritto a in data 26/04/2010 ai nn. 1829/1256.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Morello Aurelio - Genova in data 18/08/2006 ai nn. 122473 in data 21/09/2006 ai nn. 3761/776; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione mapp.370

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS- 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **23/10/2002**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS - 1/1 dal 23/10/2002 al 18/08/2006. In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di notaio Giovanni Sacco - Genova, in data 23/10/2002, ai nn. 35730; trascritto a , in data 08/10/2002, ai nn. 3934/2894.

Titolare/Proprietario: OMISSIS1/1 dal 18/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Morello Aurelio - Genova, in data 18/08/2006, ai nn. 122472; trascritto a , in data 21/09/2006, ai nn. 3760/2422.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono reperibili pratiche edilizie a nome dell'attuale come dei precedenti proprietari. Lo stato attuale dell'immobile è sicuramente precedente il 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.M. valli Curone Grue Ossona 07.02.2002 - III variante Generale PRGI
Zona omogenea:	NA - nuclei antichi di interesse storico - ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art.14 - NA - nuclei antichi di interesse storico - ambientale classe 4
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
Altro:	vedi: allegato c1- estratto Norme di Attuazione PRGI allegato c2 - tav.6 PRGI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **abitazione mapp.370**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,80**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: in stato di abbandono pluridecennale

Varie:

Il fabbricato in procedura è collocato alle spalle della cortina edilizia che perimetra la piazza Principe Doria, di cui riporta comunque il civico 13, ed è accessibile da un archivolto che conduce anche alla sede della biblioteca civica comunale. Costituito da tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto accessibile, occupa per intero la particella di proprietà, confinato da altri edifici su due lati; dalla via di accesso e da uno spazio polifunzionale pubblico sui due lati opposti. La struttura portante verticale è in pietra, a vista sia sul fronte di accesso che su quello retrostante. I solai di calpestio sono in struttura lignea, come la copertura a due falde con manto in coppi laterizi. In interno un unico locale ad ogni piano, affacciato sul fronte, e il vano scala a rampa semplice aeroilluminato da due strette finestre sul retro. La prima rampa scala è in muratura con alzate e pedate in graniglia, le due successive in legno ed estremamente ripide. L'unico locale igienico corrisponde al sottoscala del piano inferiore, il sottotetto è dotato di un abbaino su la falda di retro. La porta di accesso, in legno, è dotata di un sopraluce e protetta da un cancelletto metallico; sono in legno, a vetro semplice, le finestre di ogni piano; quelle sul fronte sono protette da persiane in legno o , a piano terra, da scuri e inferriata. Le pavimentazioni sono in cotto (sottotetto) o in cementine di forma esagonale, il locale igienico è rivestito da piastrelle in ceramica. Non è presente impianto di riscaldamento ma solo un boiler elettrico in pessime condizioni, così come in pessime condizioni è l'impianto elettrico. Murature portanti e solai sembrano viceversa in buone condizioni sotto il profilo statico, con un ovvio degrado degli intonaci interni e della tinteggiatura all'intradosso dei solai.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	69,60	1,00	69,60
sottotetto	sup reale lorda	18,20	0,50	9,10
		87,80		78,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Garbagna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Garbagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 590 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**abitazione mapp.370. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.433,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	69,60	€ 590,00	€ 41.064,00
sottotetto	9,10	€ 590,00	€ 5.369,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.433,00
adeguamento igienico sanitario detrazione di € 10000.00			€ -10.000,00
Valore Corpo			€ 36.433,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.433,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.433,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione mapp.370	Abitazione di tipo rurale [A6]	78,70	€ 36.433,00	€ 36.433,00

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 disp. del G.E. (min.15%)

€ 5.464,95

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:

€ 30.968,05

ARROTONDATO IN**€ 31.000,00****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.14 mapp.370
- c1 - estratto Norme di Attuazione PRGI
- c2 - tav.6 PRGI

Data generazione:
05-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli