
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **177/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 ore 11

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Piazza Giuseppe Verdi 4A - 15045 Sale
Telefono: 3384080505
Fax: 3384080505
Email: info.geocorporation@gmail.com
Pec: katiadele.franco@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

età 1/1,

foglio 16, particella 396, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo Frazione Costigliola, piano T-1-2, comune Garbagna, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 60 mq, rendita € 53,45

foglio 16, particella 396, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Frazione Costigliola, piano T-1-2, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 255,65

foglio 16, particella 123, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Frazione Costigliola, piano T, comune Garbagna, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 17,82

2. Stato di possesso

Bene: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Creditori Iscritti: -

5 Comproprietari

.

Beni: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Frazione Costigliola 4 - Frazione Costigliola - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

Valore complessivo intero: 31.055,70

Beni in Garbagna (AL)
Località/Frazione Frazione Costigliola
Frazione Costigliola 4

Lotto: 001 - Abitazione civile e locali di deposito

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

Data di presentazione: 30-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Costigliola, Frazione Costigliola 4

Note: altri fabbricati di pertinenza ad uso magazzino/deposito (cat. C/2)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà

Cod. Fiscale: 00000000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1, foglio 16, particella 396, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo Frazione Costigliola, piano T-1-2, comune Garbagna, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 60 mq, rendita € 53,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 07/02/2014 pratica n. AL0027366 - Variazione della destinazione del 07/02/2013 pratica n.AL0022723 Abitazione - locale deposito (n.2679.1/2013) - Variazione nel classamento del 16/09/2005 Pratica n.AL0146911 - Costituzione del 09/08/2005, pratica n.AL0130522.

Confini: Da nord ed in senso orario, mapp.121, mapp.396 sub.2 abitazione civile, mapp.396 sub.1 cortile comune, mapp.386 del foglio 16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1, foglio 16, particella 396, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Frazione Costigliola, piano t-1-2, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 16/08/2005, pratica n.AL0146911 in atti dal 16/09/2005 - Costituzione del 09/08/2005, pratica n.AL0130522

Confini: Da nord ed in senso orario mapp.402, mapp.396 sub.1 cortile comune, mapp.396 sub.4, mapp.119 e mapp.405 del foglio 16

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

, proprietà 1/1, foglio 16, particella 123, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Frazione Costigliola, piano T, comune Garbagna, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 17,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del 05/01/2006 pratica n.AL0001918 - Costituzione del 24/11/2005 pratica n.AL0190161 (n.3466.1/2005)

Confini: Da nord ed in senso orario, mapp.395, mapp.396 sub.1 del foglio 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi irregolarità interne di spostamento di apertura e chiusura apertura esterna

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni e aperture esterne

DOSCFA n.2 unità: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è stata riscontrata la totale regolarità nelle planimetrie presente agli atti

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una piccola frazione del Comune di Garbagna denominata Costigliola, servita da strada di accesso asfaltata con notevole pendenza. Il territorio comunale è posto sulle colline tortonesi a destra del torrente Scrivia. Nel 2015 il comune di Garbagna è stato inserito nel circuito dei Borghi più belli d'Italia. Sono presenti i resti delle mura romane, fatte costruire dall'imperatore Costanzo III per arginare le incursioni barbariche.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico in data 28/03/2012 ai nn. 1050/769; Iscritto/trascritto a Tortona in data 19/04/2012 ai nn. 1322/127; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 45000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria UNEP in data ai nn. 3827 iscritto/trascritto a Tortona in data 09/07/2025 ai nn. 2232/1795.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: hanno ricevuto la quota di 1/4 dalla successione di **proprietario/i ante ventennio al 28/03/2012**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 27/04/2004, ai nn. 44/805; trascritto a Tortona, in data 19/05/2004, ai nn. 1905/1349.
Note: Accettazione tacita di eredità Notaio Butteri Rolandi Enrico del 28/03/2012 rep. n.1049/768 trascritta a Tortona il 19/04/2012 ai nn.1321/979

Titolare/Proprietario: hanno ricevuto la quota di 1/4 dalla successione di **proprietario/i ante ventennio al 28/03/2012**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Tortona, in data 06/09/2005, ai nn. 23/814; trascritto a Tortona, in data 05/10/2005, ai nn. 3680/2370.
Note: Accettazione tacita di eredità Notaio Butteri Rolandi Enrico del 28/03/2012 rep. n.1049/768 trascritta a Tortona il 19/04/2012 ai nn.1320/978

Titolare/Proprietario: , acquista da , quota di 1/2 e quota di 1/2 dal 28/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico, in data 28/03/2012, ai nn. 1049/768; trascritto a Tortona, in data 19/04/2012, ai nn. 1319/977.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10

Intestazione: ' - - -

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Lavori diversi interni a fabbricato esistente e costruzione terrazzi

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 03/04/1973 al n. di prot. 688

Rilascio in data 16/04/1973 al n. di prot. 10

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: FABBRICATO A. Lo stato rappresentato nell'ultimo progetto non è conforme allo stato dei luoghi nè a quanto raffigurato nella planimetria catastale. Trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni, diversa rappresentazione del terrazzo al piano primo e mancanza di ripostiglio esterno al piano terreno

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni e ripostiglio/terrazzo.

SANATORIA domanda con rilievi e progetto: € 3.000,00

Oneri e diritti in SANATORIA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: Si precisa che la sanatoria e gli oneri connessi dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico al momento della realizzazione della stessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non è stata riscontrata la regolarità edilizia, si precisa che lo studio della SANATORIA dovrà essere approfondito e verificato con l'ufficio tecnico, inoltre alcune opere in modo parziale, rientrano ai sensi dell'art.34 -bis TOLLERANZE COSTRUTTIVE DPR 380/2001 e s.m.i.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree di recupero di tipo misto (RM)
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. (7,50 mt)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito

Trattasi di fabbricato principale ad uso abitazione civile (A) con adiacente altra unità immobiliare ad uso locale di sgombero/deposito (B), ed altro fabbricato posto di fronte con affaccio sul cortile comune ad uso locale di sgombero/deposito (C). Il fabbricato A è così composto, piano terreno due locali ad uso camera/ripostiglio con collegato un locale ad uso deposito ed altro ripostiglio esterno con accesso dal cortile; piano primo due camere e cucina con terrazzo e scala di accesso comune con altra unità; piano secondo, due camere, bagno e balcone; le caratteristiche tipologiche e strutturali sono di tipo popolare economico con finiture scadenti ed impianti da verificare, il tetto è strutturato in legno con visibile deterioramento del cornicione in particolar modo sulla parte destra. Fabbricato B composto da tre locali ad uso deposito posti rispettivamente al piano terra, primo e secondo con piccolo ripostiglio esterno in corso di ultimazione, privo di impianti, al grezzo. Fabbricato C, composto da due locale ad uso locale di deposito e ripostiglio. Tutti e tre i fabbricati si affacciano sul cortile comune di proprietà esclusiva, la scala esterna del fabbricato A di accesso al piano primo, risulta gravata da servitù di passaggio a favore dell'adiacente proprietà

Si precisa che i precedenti proprietari autorizzavano la proprietà (posta sul lato sud) ad eseguire opere a distanza inferiore dal confine delle due proprietà e precisamente :

- L'apertura di una finestra al piano primo avente affaccio diretto sul cortile
- La costruzione di balcone aggettante sul cortile
- La costruzione di una Gronda con sopraggenza di cm.80

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **232,00**

E' posto al piano: Terreno, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo complesso si trova in condizioni mediocre.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto dell'area cortilizia di pertinenza e delle servitù attive e passive in carico. La superficie lorda dell'unità immobiliare tiene conto anche dei locali accessori e rustici decurtati di una percentuale stabilita in considerazione anche del luogo in cui si trovano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ripostiglio esterno (A)	superf. esterna lorda	9,00	0,50	4,50
Locali accessori al piano terreno (A)	superf. esterna lorda	44,00	0,30	13,20
Abitazione piano primo e secondo (A)	superf. esterna lorda	88,00	1,00	88,00
Terrazzo e balcone	superf. esterna lorda	16,00	0,20	3,20
Locali ad uso deposito (B)	superf. esterna lorda	56,00	1,00	56,00
Locale deposito (C)	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
		232,00		183,90

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, in modo tale che la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;
Uffici del registro di Tortona;
Ufficio tecnico di Garbagna.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.242,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio esterno (A)	4,50	€ 280,00	€ 1.260,00
Locali accessori al piano terreno (A)	13,20	€ 280,00	€ 3.696,00
Abitazione piano primo e secondo (A)	88,00	€ 280,00	€ 24.640,00
Terrazzo e balcone	3,20	€ 280,00	€ 896,00
Locali ad uso deposito (B)	56,00	€ 170,00	€ 9.520,00
Locale deposito (C)	19,00	€ 170,00	€ 3.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.242,00
Valore Finale			€ 43.242,00
Valore corpo			€ 43.242,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.242,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.242,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione civile con fabbricati ad uso magazzino/deposito	Abitazione di tipo popolare [A4]	183,90	€ 43.242,00	€ 43.242,00

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%)	€ 6.486,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.055,70
---	--------------------

Data generazione:
08-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco