



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. 95/2025



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2026 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata
Lotto 02 - Edificio diruto



Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887
Fax: +39 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it



19 febbraio 2026





SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 17, particella 409, indirizzo Frazione Aliani, piano T - 1 - 2, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 119,30



Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 17, particella 469, indirizzo Frazione Aliani, piano T - 1 - 2, comune Garbagna, categoria A/3, classe u, consistenza 5 vani, rendita € 211,75



2. Stato di possesso



Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Libero

Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti:

Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Creditori Iscritti

5. Comproprietari

Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - Edificio diruto

Corpo: B - Edificio diruto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Frazione Aliani, snc - Garbagna (AL) - 15050

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

Valore complessivo intero: € 12.092,75

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 12.000,00

Lotto: 02 - Edificio diruto

Valore complessivo intero e quota proprietaria: € 0,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 0,00



Premessa

Il giorno 03/11/2025 alla presenza dell'Avv. Moretti Laura, quale Custode giudiziario nominato dal G.E e del padre dell'esecutata Sig.ra _____ munito di delega, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

**Beni in Garbagna (AL)
Frazione Aliani, snc**

Lotto: 01 - Piccola Abitazione in frazione isolata

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

Data di presentazione: 03-04-2025

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 01/04/2025, a firma del _____, _____ (PA).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Aliani, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio 17, particella 409, indirizzo Frazione Aliani, piano T - 1 - 2, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 119,30

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Pratica n. AL0241586 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106528.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ricorre il caso

Confini: Il bene confina con: A nord area libera graffata al mapp. 468, con lo stesso 468 e 403

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria depositata agli atti corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1 è una piccola abitazione indipendente posta su tre piani, facenti parte del tessuto urbano che caratterizza la piccola frazione Aliani posta a circa 3 km fuori il centro del Comune di Garbagna. Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo di edificazione di inizio secolo '900e fine del '800, generalmente tra di loro aggregati a formare nuclei abitati molto compatti e racchiusi.

Caratteristiche zona: Isolata Zona residenziale fuori contesto
Area urbanistica: residenziale a traffico Ininfluente con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio collinare della Val Borbera.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'alloggio è risultato non abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

contro _____; A rogito di _____ notaio in

Alessandria in data 22/09/2010 ai nn. 92131/15175; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 69.141,09.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

_____ a rogito di Ufficiale Giudizia-

rio del Tribunale di Alessandria in data 28/03/2025 ai nn. 1385.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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: Non ricorre il caso.

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 è stato possibile reperire alcun attestato energetico nel corso del sopralluogo.

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:**Proprietario**

21/05/2007 dal 20/12/2001.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro, in data 21/03/2002, ai nn. 16/1278; trascritto in data 11/12/2002, ai nn. 4426/3264.

Note: La successione è stata registrata il 20-04-2006 n. rep. 4/1327 all'ufficio del registro di Tortona (AL) e trascritta il 26-05-2006 ai NN. 2126/1371, devoluta per testamento soggetti a favore n. 1 coniuge, testamento pubblicato il 08-02-2002 e registrato il 22-02-2007 (n. rep. 188866). Risulta trascritta in data 08-06-2007 ai nn. 2422/1482 l'accettazione tacita dell'eredità in morte del _____, da parte dell'erede _____ nascente da atto _____ del 21-05-2007.

proprietario ante ventennio al**Proprietario:**

_____ dal 21/05/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di _____ notaio in Alessandria, in data 21/05/2007, ai nn. 59789/16318; trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tortona, in data 08/06/2007, ai nn. 2421/1481.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccolo servizio igienico nel sottoscala del Piano Terra

Regolarizzabili mediante: Demolizione del bagno

Demolizione bagno: € 1.400,00

Pulizia e smaltimento detriti: € 800,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si ritiene che in ragione dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, della sua corrispondenza con le planimetrie catastali e del periodo di costruzione del fabbricato, sia possibile sostenere la sostanziale regolarità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 19 del 9 agosto 2023 in approvazione alla Variante del PRG
Zona omogenea:	NA) Nuclei antichi di interesse storico
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 12, 13, 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	SI

stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Destinazione compatibile con le norme del PRG.

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

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Garbagna al Fg. 17 particella 409, risulta essere un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, facente parte del tessuto storico della piccola frazione di Aliani dello stesso comune di Garbagna (AL).

La frazione si trova in zona collinare sulle alture del territorio comunale a circa 3,5 km dal centro di Garbagna, oggi parzialmente abitata e collegata con una viabilità secondaria.

Il fabbricato residenziale, in base alla caratteristica costruttiva rilevata, risulta essere con buone probabilità costruito agli inizi del '900 o alla fine dell'800 e probabilmente risistemato circa una trentina di anni or sono. Gli accessi sono diretti sulla via pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: Terra - Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio è in scarse condizioni, anche in ragione del fatto che non sia abitato. Il fabbricato in generale necessita di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non è possibile risalire all'epoca di realizzazione dell'impianto
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. Si ritiene vi sia la necessità di un rifacimento dell'intero impianto per la messa a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Note generali impianti: Si ritiene che dal punto di vista impiantistico l'intero sistema sia da rifare ex-novo, sia per la parte elettrica che per la parte di riscaldamento e produzione di ACS.

Varie:**L'unità residenziale oggetto di pignoramento:**

L'abitazione è accessibile, attraverso un'ampia portafinestra che affaccia direttamente sull'area esterna posta sul fronte strada e graffiata dal punto di vista proprietario alla particella 468, intestata ad altro proprietario.

L'orientamento e la posizione nascono dalla edificazione un tempo spontanea e determinata dalle esigenze del tempo, che, come in questo caso, tralasciavano in secondo piano altre scelte quale ad esempio l'esposizione.

L'ingresso all'abitazione è posto direttamente sull'unico vano del piano terra adibito a soggiorno. Gli altri due piani, costituiti anch'essi da un'unica cellula abitativa, hanno rispettivamente come destinazione la cucina e la camera da letto all'ultimo piano che, per ovvie esigenze è associata ad un piccolo bagno. Il collegamento dei piani avviene attraverso una piccola scala interna in legno.

In generale, sia per l'esterno che soprattutto per l'interno della casa, vi è l'assoluta necessità di consistenti lavori di manutenzione per tutte le opere di finitura ed in particolare per la parte impiantistica, al fine di raggiungere gli standard odierni di confort ambientale, auspicabili in qualsiasi abitazione. Non di minor rilevanza sono i lavori di ristrutturazione anche dell'involucro esterno che presenta crepe significative sulle murature e tutta la componente dell'involucro trasparente (finestre e persiane) da sostituire.

Per gli altri elementi e strutture:

- la struttura è costituita da muratura portante in pietra e/o mista;
- gli orizzontamenti è realizzata presumibilmente con solette miste in putrelle e laterizio;
- la copertura è costituita sia per l'orditura principale che per la secondaria da elementi lignei di varie dimensioni;
- le murature interne che completano l'involucro dell'unità, sempre in ragione del periodo di costruzione, sono della stessa tipologia dei muri perimetrali;
- i serramenti esterni sono, per quanto visibile, in legno, così come gli scuri esterni (tutti da sostituire);
- tutto il resto delle finiture, indipendentemente dalla loro funzione, risultano di varia natura ma ormai ad uno stato di conservazione tale da dover essere rifatti completamente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato ed adattato tiene in considerazione lo stato di conservazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Abitazione P1	sup lorda di pavi-	38,00	1,00	38,00

	mento			
Abitazione P2	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		114,00		114,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590,00

Valore di mercato max (€/mq): 720,00

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

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Garbagna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;
Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Garbagna - SUE;
Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Valore massimo €/mq. 590,00 - Valore minimo €/mq. 720,00 - Abitazioni civili;

Altre fonti di informazione:

Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia e urbanistica.

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.815,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	38,00	€ 590,00	€ 22.420,00
Abitazione P1	38,00	€ 590,00	€ 22.420,00
Abitazione P2	38,00	€ 590,00	€ 22.420,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

detrazione del 0.00%

€ 67.260,00

€ 0,00

Stato di degrado e commerciabilità detrazione del 75.00%

€ -50.445,00

Valore Finale**€ 16.815,00**

Valore corpo

€ 16.815,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 16.815,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 16.815,00

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	Abitazione di tipo popolare [A4]	114,00	€ 16.815,00	€ 16.815,00

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%)

€ 2.522,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito, sia di fatto individuato nella più opportuna configurazione possibile a garantire la miglior commerciabilità e non possa quindi presumere un'opportuna suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.092,75

VALORE DEFINITIVO DI STIMA**€ 12.000,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

Registro

Lotto: 02 - Edificio diruto

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

Data di presentazione: 03-04-2025

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 01/04/2025, a firma del Dott. Notaio in Corleone (PA).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - Edificio diruto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Aliani, snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 17, particella 469, indirizzo Frazione Aliani, piano T - 1 - 2, comune Garbagna, categoria A/3, classe u, consistenza 5 vani, rendita € 211,75

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/03/2012 Pratica n. AL0074751 in atti dal 21/03/2012 COSTITUZIONE (n. 665.1/2012).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ricorre il caso

Confini: Il bene confina con: A nord con area libera graffata al mapp. 468, con lo stesso 468, 187 e 188

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria depositata agli atti riporta delle destinazioni tale per cui, in ragione dello stato dell'immobile, non è possibile che esse siano attribuibili. Inoltre, è poco chiara la provenienza e la legittimità dell'attuale stato catastale in base a quanto reperito presso l'Ufficio tecnico comunale. Pertanto, si ritiene che l'accatastamento della particella 469 derivante dalla particella 187, oggi depositato in atti, sia privo della necessaria autorizzazione che lo renda di fatto legittimo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 2 è un edificio che, seppur accatastato come abitazione, versa in un totale stato di abbandono.

Adiacente alla piccola abitazione costituente il Lotto 1, questo fabbricato è di fatto non accessibile ed in precario stato conservativo. Lo stato del piccolo edificio non ha consentito di condurre un integrale sopralluogo a tutti i piani proprio in ragione delle evidenti criticità rilevate sulle strutture ed in generale su tutti gli elementi del fabbricato.

Caratteristiche zona: Isolata Zona residenziale fuori contesto

Area urbanistica: residenziale a traffico Ininfluente con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio collinare della Val Borbera.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'alloggio è risultato non abitato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____
ria contro _____; A rogito di _____ notaio in
Alessandria in data 22/09/2010 ai nn. 92131/15175; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capi-
tale: € 69.141,09.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____, A rogito di Ufficiale Giudiziario
del Tribunale di Alessandria in data 28/03/2025 ai nn. 1385.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Edificio diruto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ri-
corre il caso.

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 è stato possibile reperire alcun attestato energetico
nel corso del sopralluogo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Vedi allegato e) in cui si richiama e riassume l'iter procedurale emesso con-
tro le attività non regolari svolte sul fabbricato. Ad oggi risultano pendenze economiche riportate
nella sezione Edilizia.

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

Proprietario: _____ proprietario ante ventennio al
21/05/2007 dal 20/12/2001.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'e-
redità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro, in data 21/03/2002, ai
nn. 16/1278; trascritto in data 11/12/2002, ai nn. 4426/3264.

Note: La successione è stata registrata il 20-04-2006 n. rep. 4/1327 all'ufficio del registro di Torto-
na (AL) e trascritta il 26-05-2006 ai NN. 2126/1371, devoluta per testamento soggetti a favore n. 1

coniuge, testamento pubblicato il 08-02-2002 e registrato il 22-02-2002 (n. rep. 188866). Risulta trascritta in data 08-06-2007 ai nn. 2422/1482 l'accettazione tacita dell'eredità in morte c. da parte dell'erede nascente da atto Notaio Finesso Sergio del 21-05-2007.

Proprietario: dal 21/05/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di aio in Alessandria, in data 21/05/2007, ai nn. 59789/16318; trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tortona, in data 08/06/2007, ai nn. 2421/1481.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Opere abusive: Ordinanza di demolizione n. 19 del 07/12/2004

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione copertura

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Opera abusive: Ordinanza di demolizione n. 20 del 01/07/2005

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e messa in pristino dei lavori edilizi

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: L'edificio è gravato da una serie di ordinanze comunali che ne attestano la **NON REGOLARITA'**.

Si allega alla presente nota riepilogativa reperita presso l'ufficio tecnico comunale che evidenzia tutte le difformità e gli atti emessi contro il tentativo della committenza di operare una ristrutturazione edilizia non autorizzata e non autorizzabile.

Note generali sulla conformità: In base alle Ordinanze elencate ad oggi, secondo quanto riportato dagli uffici comunali, comproprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato) risulta ancora debitore delle ammende in esse riportate.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 19 del 9 agosto 2023 in approvazione alla Variante del PRG
Zona omogenea:	NA) Nuclei antichi di interesse storico
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 12, 13, 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabili-	SI

tà?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto gravato da abusi, la destinazione è regolare con quanto stabilito dalle norme del PRG.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B - Edificio diruto

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Garbagna al Fg. 17 particella 469, risulta essere un fabbricato di tre piani fuori terra, facente parte del tessuto storico della piccola frazione di Aliani dello stesso comune di Garbagna (AL).

Il fabbricato, seppur accatastato come abitazione, non è di fatto agibile, trovandosi in un pessimo stato di conservazione. Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune è emerso che l'immobile è al momento in parte abusivo e che su di esso gravano una serie di ordinanze emesse del Responsabile tecnico del comune e ad oggi mai espletate.

È di fatto un fabbricato rustico, parzialmente in corso di costruzione (non regolare) e totalmente privo delle caratteristiche per poter essere definito ed accatastato come civile abitazione. Evidenti criticità relative alle strutture ed in generale su tutti gli elementi del fabbricato, dopo un'attenta riflessione, non è da escludere il rischio di un cedimento che, seppur parziale, potrebbe gravare come cascate sull'intera struttura sino a determinarne un sensibile aggravio della stessa che determinerebbe quindi un evidente pericolo per l'incolumità pubblica essendo il fabbricato posto sul filo strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 () ana proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: Terra - Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Dismesso

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è in pessime condizioni e risultare pericoloso e pericolante.

Impianti:

mpianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Note generali impianti: Nessuna componente impiantistica presente nel fabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In ragione dello stato di conservazione del bene e della sua non legittimità non è stato necessario condurre un'indagine per stabilire il prezzo unitario applicabile alle superfici. Le attuali condizioni del fabbricato fanno sì, nel loro insieme, che lo stesso abbia ad oggi un valore inferiore o pari a € 0,00.

Anche l'eventuale calcolo analitico del valore di stima, determinato dalla moltiplicazione del costo unitario per la superficie lorda, porterebbe ad un totale sostanzialmente inferiore all'eventuale spesa necessaria a rendere l'intero fabbricato abitabile nel rispetto delle norme del PRG ed ottemperando alle ordinanze emessa dal Comune.

In sostanza il costo unitario di un'eventuale ristrutturazione integrale, secondo i canoni odierni, è sensibilmente superiore al massimo valore attribuibile fissato in 720,00 €/mq dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Intero edificio	sup lorda di pavimento	144,00	1,00	144,00
		144,00		144,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Garbagna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590,00

Valore di mercato max (€/mq): 720,00

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

L'analisi condotta, per la definizione del valore indicato, ha tenuto conto delle condizioni materiali in cui versa l'immobile e dello stato di illegittimità derivante dalle Ordinanze emesse dal comune. La sommatoria delle condizioni ha permesso di stabilire una sostanziale diseconomicità di una eventuale ristrutturazione integrale ampiamente più costosa dell'ipotetico massimo valore commerciale attribuibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Garbagna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Garbagna - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valore massimo €/mq. 590,00 - Valore minimo €/mq. 720,00 - Abitazioni civili.

8.3 Valutazione corpi:

B - Edificio diruto. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Intero edificio	144,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Edificio diruto	Abitazione di tipo popolare [A4]	144,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuna considerazione di merito.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 19-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 95/2025 R.G.E.

Allegato A) - SCHEDA SINTETICA DEI DATI

PIENA PROPRIETA' DEI BENI PRESENTI ED ELENCATI

	ubicazione	natura	consistenza	tipologia e collocazione	descrizione catastale	servitù passive	diritti reali di terzi	occupato da terzi	abusi edilizi
LOTTO 1	Garbagna (AL) Frazione Alliani	Abitazione	mq. 83	Casa indipendente	Fg 17 part. 409 sub Classe 2 - Cat. A/4, cons. 3,5 vani, mq.83 Rend € 119,30	No	No	No	Si
LOTTO 2	Garbagna (AL) Frazione Alliani	Abitazione	mq. 121	Edificio diruto	Fg 17 part. 469 sub Classe U - Cat. A/3, cons. 5 vani, mq.121 Rend € 211,75	Si	No	No	Si

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

procedura immobiliare n. 95/2025 R.G.E.

promossa da: _____ (reditore procedente)

contro: _____ (debitore esecutato)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PER ORDINANZA ED AVVISO DI VENDITA:**LOTTO 1:**

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1 è una piccola abitazione indipendente posta su tre piani, facenti parte del tessuto urbano che caratterizza la piccola frazione Aliani posta a circa 3 km fuori il centro del Comune di Garbagna.

L'ingresso all'abitazione è posto direttamente sull'unico vano del piano terra adibito a soggiorno. Gli altri due piani, costituiti anch'essi da un'unica cellula abitativa, hanno rispettivamente come destinazione la cucina e la camera da letto all'ultimo piano che, per ovvie esigenze è associata ad un piccolo bagno. Il collegamento dei piani avviene attraverso una piccola scala interna in legno.

In generale, sia per l'esterno che soprattutto per l'interno della casa, vi è l'assoluta necessità di consistenti lavori di manutenzione per tutte le opere di finitura ed in particolare per la parte impiantistica, al fine di raggiungere gli standard odierni di confort ambientale, auspicabili in qualsiasi abitazione. Non di minor rilevanza sono i lavori di ristrutturazione anche dell'involucro esterno che presenta crepe significative sulle murature e tutta la componente dell'involucro trasparente (finestre e persiane) da sostituire.

LOTTO 2:

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 2 è un edificio che, seppur accatastato come abitazione, versa in un totale stato di abbandono.

Adiacente alla piccola abitazione costituente il Lotto 1, questo fabbricato è di fatto non accessibile ed in precario stato conservativo. Lo stato del piccolo edificio non ha consentito di condurre un integrale sopralluogo a tutti i piani proprio in ragione delle evidenti criticità rilevate sulle strutture ed in generale su tutti gli elementi del fabbricato.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune è emerso che l'immobile è al momento in parte abusivo e che su di esso gravano una serie di ordinanze emesse del Responsabile tecnico del comune e ad oggi mai espletate.