

---

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

promossa da: **PRISMA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **211/2023** data  
udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Mogni  
**Codice fiscale:** MGNSFN57M06L304M **Studio in:**  
Via Fracchia 25 - 15057 TORTONA  
**Email:** mogni.s@libero.it  
**Pec:** stefano.mogni@geopec.it

---

**SINTESI ELABORATO**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001



**Corpo: A Categoria:**

OMISSIS,

\* foglio 51, particella 73, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8, superficie 147, rendita € 495,80

\* foglio 51, particella 73, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 49, superficie 154,37

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

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

**Bene:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si, al piano terra

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**5 Comproprietari .**

**Beni:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**



**Beni:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada Cerca nr. 9 - Frazione Torre Garofoli - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 90.000,00



Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione **Frazione Torre Garofoli**  
Strada Cerca nr. 9

**Lotto: 001**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in frazione: **Frazione Torre Garofoli , Strada Cerca nr. 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS,

\* foglio **51**, particella **73**, subalterno **2**, (civile abitazione al piano primo con cantina al piano terra e seDime cortilizio di pertinenza circostante)  
categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8, superficie 147, rendita € 495,80

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS,

\* foglio **51**, particella **73**, subalterno **1**, (box al piano terra) categoria C/6, classe 2, consistenza 49, superficie 154,37

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai sopralluoghi eseguiti sul posto il CTU non ha riscontrato la conformità catastale del bene, in quanto sono presenti alcune difformità al piano terra e primo dell'immobile. Precisamente: formazione scala interna di collegamento PT-P1 - rimozione e nuova costruzione tramezze in mattoni forati al piano terra e primo - e una diversa distribuzione del piano terra con formazione di nuovi locali Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale tipo DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione con sedime cortilizio di pertinenza situato in zona periferica a destinazione agricola del Comune di Tortona, Strada Cerca nr. 9, servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dalla OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 1. Iscrizione contro del 12/08/2002 - R.P. 492 R.G. 2990

Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Repertorio 190368 del 07/08/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore:

Contro:

Immobili siti in TORTONA (AL)

SOGGETTO DEBITORE

1. Iscrizione n. 229 del 20/06/2022

### 2. Iscrizione contro del 20/06/2022 - R.P. 229 R.G. 2115

Pubblico ufficiale GABEI ROBERTO Repertorio 190368 del 07/08/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro: OMISSIS

Immobili siti in TORTONA (AL)

SOGGETTO DEBITORE

### 3. Trascrizione contro del 21/09/2023 - R.P. 2241 R.G. 2858

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3726/2023 del 03/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A

favore: PRISMA SPV S.R.L.

Contro: OMISSIS

Immobili siti in TORTONA (AL)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non si tratta di condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sì, al piano terra **Attestazione**

**Prestazione Energetica:** -



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

**PIGNORAMENTO:** Il bene è pervenuto agli attuali proprietari Sig.ri *Omissis* dal Sig. *omissis*, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Gabei di Alessandria del 07/08/2002 repertorio nr. 190367 - registrato ad Alessandria il 27/08/2002 al nr. 2416.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla documentazione reperita all'ufficio tecnico del comune di Tortona, risulta che per l'immobile oggetto della presente sono state rilasciate al precedente proprietario Sig. *Omissis* - le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di costruire nr. 125/81 del 02.09.1969
- Rinnovo licenza in data 28.12.1970
- Inizio lavori in data 11.03.1971
- Licenza di abitabilità nr. 11 del 25.02.1972

**7.1 Conformità edilizia:**

Lo scrivente non ha riscontrato la conformità edilizia del bene, in quanto sono state realizzate tramezzature interne al piano terra che hanno generato la formazione di nuovi locali; nel dettaglio:

- al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni con formazione nuovi locali di pertinenza senza fini abitativi,
- al piano primo la demolizione e nuova costruzione di tramezze in mattoni forati e formazione scala interna in laterizi di collegamento piano terra e primo,
- nel sedime cortilizio di pertinenza sul confine di proprietà, sono presenti due fabbricati in struttura di legno destinati a ripostigli, da rimuovere in quanto non sanabili.

Per regolarizzare la situazione di fatto dell'immobile il futuro acquirente dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Tortona, con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	<b>Ap</b> - aree Agricole di pianura

**Descrizione: di cui al punto A**

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su due piani fuori terra con sedime cortilizio di pertinenza destinato a verde e accessi - completamente delimitato da recinzione con interposti cancello carraio e cancelletto pedonale in ferro aggettante la via pubblica; il bene è situato in Comune di Tortona, Frazione di Torre Garofoli - strada Cerca civico nr. 9, zona agricola a pochi chilometri dal concentrico abitativo. L'immobile si presenta ad oggi in pessime condizioni di conservazione, è costituito esternamente da finiture



tipiche del luogo, quali pareti intonacate al civile tinte, serramenti in legno con tapparelle in pvc ed inferriate in ferro, copertura del tetto in tegole marsigliesi.

Mentre la casa si sviluppa internamente con una superficie di circa mq. 110,00 per ogni piano; con destinazione al piano terra box e locali di pertinenza senza fini abitativi, e il piano primo ad uso civile abitazione.

L'immobile è caratterizzato internamente da pavimenti in ceramica (PT) e graniglia (P1), pareti intonacate al civile tinte, porte interne in legno impianto elettrico di tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

Sono presenti all'interno del piano primo alcuni segni di infiltrazioni e macchie di muffa nei soffitti della cucina e della sala, causate dalla mancata manutenzione del manto di copertura del tetto, da rivedere.

Si precisa inoltre che si sono riscontrate alcune lesioni nella facciata principale dovute all'aggetto della tettoia in legno a copertura della scala d'accesso.

All'interno del sedime cortilizio sono presenti due corpi di fabbricato in struttura di legno con manto di copertura in eternit ecologico - destinati a ripostigli (da rimuovere), e un terzo corpo destinato a gazebo costituito da quattro pilastri in mattoni, tetto in legno e manto di copertura in tegole di cemento, oltre ad un piccolo forno in muratura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 **Criterio di stima:** stima sintetica

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da circa quarant'anni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di



conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese nelle compravendite di fabbricati residenziali come quello oggetto della presente esecuzione immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 90.000,00**

**Allegati**

Inquadramento territoriale, stralcio PRG, stralcio mappale, planimetria, piante immobili, visura catastale, visura conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:

11-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mogni**

