

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **197/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2026

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: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 7, particella 543, indirizzo via Basaluzzo, 18, piano T-1-2, comune Fresonara, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, superficie mq 248, rendita € 627,50

2. Stato di possesso

Bene: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Abitazione fg.7 mappale 543

Continuità delle trascrizioni: già richiesto dal Giudice il deposito de la trascrizione di accettazione tacita di eredità

8. Prezzo

Bene: via Basaluzzo, 18 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Lotto unico

Valore complessivo intero: 142.218,81

ARROTONDATO IN € 140.000,00

Beni in Fresonara (AL)
Località/Frazione
via Basaluzzo, 18

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? già richiesto dal Giudice il deposito de la trascrizione di accettazione tacita di eredità

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione fg.7 mappale 543.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Basaluzzo, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 543, indirizzo via Basaluzzo, 18, piano T-1-2, comune Fresonara, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, superficie mq 248, rendita € 627,50

Confini: nord-est: strada provinciale 180 sud-est: mappale 536 di altra proprietà sud-ovest e nord-ovest: mappali 536, 156, 582, 154 di altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Complesso di Santa Croce in Boscomarengo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Marco Lanzavecchia Novi Ligure in data 30/11/2011 ai nn. 32062/9447; Iscritto/trascritto a Crotone in data 02/12/2011 ai nn. 8499/1487; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Uff.le Giudiziario Tribunale Alessandria in data 07/07/2025 ai nn. 3770 iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/08/2025 ai nn. 6393/4868.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione fg.7 mappale 543

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ricorre

Millesimi di proprietà: Non ricorre

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ricorre

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 07/07/1973 al 30/11/2011. In forza di testamento olografo - a rogito di notaio C. Chiapuzzo Novi Ligure, in data 26/07/1973, ai nn. ; registrato a Novi Ligure, in data 09/08/1973, ai nn. 2058; trascritto a Alessandria, in data 21/01/1974, ai nn. 753/648.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 30/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marco Lanzavecchia - Novi Ligure, in data 30/11/2011, ai nn. 32061/9446; trascritto a Alessandria, in data 02/12/2011, ai nn. 8497/5752.

Continuità delle trascrizioni: già richiesto dal Giudice il deposito de la trascrizione di accettazione tacita di eredità

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26/84
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di ristrutturazione e ampliamento casa di civile abitazione
Oggetto: ristrutturazione e ampliamento
Presentazione in data 10/02/1984 al n. di prot. RG 380 - RP 144
Rilascio in data 12/05/1984 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: lavori interrotti allo stato del grezzo

Numero pratica: 26/88
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: concessione edilizia in variante
Per lavori: variazione della disposizione interna
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/06/1988 al n. di prot.
Rilascio in data 16/11/1988 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: lavori interrotti allo stato del grezzo

Numero pratica: 29/93
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: rifacimento del tetto
Oggetto: ristrutturazione senza cambiamento di destinazione
Presentazione in data 14/06/1993 al n. di prot.
Rilascio in data 26/06/1993 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: lavori nel complesso interrotti allo stato del grezzo

Numero pratica: 145/2012
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: completamento delle opere di finitura dell'intervento di ristrutturazione e ampliamento autorizzato con Concessione Edilizia 26/84
Oggetto: ristrutturazione e ampliamento
Presentazione in data 13/01/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di fine lavori avvenuta in data 30-08-2013

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**via Basaluzzo, 18**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n.114-26613 del 07.02.1989
Zona omogenea:	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1)
Norme tecniche di attuazione:	art.22 NtA
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 PRGC - art.22
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione fg.7 mappale 543**

Abitazione unifamiliare con proprietà da terra a cielo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **661,70**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione ampliata dal 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 18; 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 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in buono stato e oggetto di accurata manutenzione.

Ammaloramenti di tinta ed intonaci in limitati punti localizzati

Varie:

L'immobile in procedura è situato al margine sud-est dell'abitato di Fresonara, in fregio alla SP 180, al civico 18 di via Basaluzzo. Lo stato attuale è il risultato dell'ampliamento di un fabbricato originario che costituisce la porzione terminale di una serie di fabbricati contigui di antica costituzione. La ristrutturazione ed ampliamento, iniziata dal precedente proprietario nel 1984 (Concessioni edilizie 26/84 e variante 26/88, Autorizzazione 29/93) è stata completata dal proprietario attuale con SCIA 145 del 13.01.2012. La porzione di fabbricato originaria, posta a confine con quello realizzato sul mappale 536, ha struttura verticale in muratura portante di mattoni pieni e solai in profilati metallici e voltini laterizi; l'ampliamento, per i materiali impiegati databile agli anni 80-90, ha struttura in c.a. così come il portico e le balconate e la parete, di circa 35 cm di spessore, in mattoni semipieni. Il tetto, a due falde inclinate, ha struttura mista laterocementizia con cornicioni in c.a. e manto di copertura in tegole cementizie tipo "Wierer" di colorazione testa di moro. L'intero involucro murario è privo di coibentazione. Con il completamento del 2012 il fabbricato è stato rifinito, in esterno, con intonaco, tinteggiatura e con la posa di serramenti esterni in PVC dotati di doppi vetri che a piano terreno, primo e sull'intero fronte strada sono protetti da persiane. Il portoncino di ingresso, rivolto alla corte, è blindato. Il piano terreno comprende un ampio ingresso, una cucina-pranzo, bagno e lavanderia: l'intera facciata su corte è protetta da un porticato; a primo piano, soggiorno bagno una camera e terrazza soprastante il porticato; a secondo piano, camera matrimoniale con accesso ad un terrazzo, bagno, due altre camere e ripostiglio, il tutto con soffitti inclinati costituiti dall'intradosso delle falde di copertura e altezze delle pareti variabili ma sufficienti a conseguire i requisiti di abitabilità. A tutti i piani le pavimentazioni sono in ceramica monocottura di buona qualità, così come i rivestimenti dei bagni e la zona cottura; la scala interna è rifinita con pedate, alzate e battiscopa in pietra. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano con termosifoni in acciaio; l'impianto elettrico è di recente fattura. Lo stato di manutenzione è ottimo ma a piano terreno, su la parete nord appartenente alla porzione più antica, si notano ammaloramenti di tinta ed intonaci dovuti ad infiltrazioni di umidità dal terreno e/o dalla zona di connessione con il fabbricato a confine. Completa la proprietà un'area cortilizia a fondo naturale ed inerbito, parzialmente gravata da una servitù di passaggio per l'accesso alle proprietà retrostanti, porzione questa evidenziata nell'allegato d2 ed esclusa dalla recinzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	222,20	1,00	222,20
porticato	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
tarrazze	sup reale lorda	20,50	0,50	10,25
giardino	sup reale lorda	400,00	1,00	400,00
		661,70		641,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fresonara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Fresonara;

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.): 640

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione fg.7 mappale 543. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.316,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	222,20	€ 675,00	€ 149.985,00
porticato	9,50	€ 675,00	€ 6.412,50
tarrazze	10,25	€ 675,00	€ 6.918,75
giardino	400,00	€ 10,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.316,25

Valore Corpo	€ 167.316,25
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 167.316,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 167.316,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione fg.7 mappale 543	Abitazione di tipo civile [A2]	641,95	€ 167.316,25	€ 167.316,25

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%)	€ 25.097,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 142.218,81
---	--------------

ARROTONDATO IN**€ 140.000,00****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.7 mapp.543
- c1 - estratto Norme di Attuazione PRGC
- c2 - tav.2 PRGC
- d1 - atto di compravendita 2011
- d2 - grafico servitù

Data generazione:
22-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli