

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: BRISCA SECURISATION SRL
Contro: [REDACTED]
N° Gen. Rep.: 163/2025
Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14 aprile 2026, ore 10:00
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Roberta Brera

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Casa unifamiliare
Via Regina Elena n. 11 – Tramontana, Parodi Ligure (AL)

Esperto alla stima: Arch. Federico Morchio

Codice fiscale: MRCFRC62E14G197T

Partita IVA: 01523220067

Studio: Via A. Gramsci (ufficio) 27a – 15076 Ovada

Telefono: 014380233

Fax: 3358154119

Email: f.morchio@iperpiano.eu

PEC: federico.morchio@archiworldpec.it

Data generazione: 6 marzo 2026




Indice

Sintesi elaborato	3
1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
2 Descrizione generale – Quartiere e zona	6
3 Stato di possesso	7
4 Vincoli ed oneri giuridici	8
5 Altre informazioni per l’acquirente	9
6 Attuali e precedenti proprietari nel ventennio antecedente il pignoramento	10
7 Pratiche edilizie	11
7.1 Conformità edilizia	11
7.2 Conformità urbanistica	11
8 Descrizione dello stato di fatto dell’immobile	12
8.1 1. Quota e tipologia del diritto	13
8.2 Caratteristiche strutturali	13
8.3 Componenti edilizie e costruttive:	13
8.4 Impianti	14
8.4.1 Impianti (conformità e certificazioni)	14
8.5 Informazioni relative al calcolo della consistenza	14
8.6 Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)	15
9 Valutazione complessiva del lotto	16
9.1 Criterio di stima	16
9.2 Fonti di informazione	16
9.3 Valutazione corpi	16
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	17
9.5 Prezzo base d’asta del lotto	17
A APPENDICE - DOCUMENTI ALLEGATI	18



Sintesi elaborato

1. Dati Catastali

- **Bene:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
- **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
- **Corpo:** abitazione
- **Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]
- 
 - foglio 9, particella 186,
 - indirizzo via Regina Elena 1,
 - piano S1 – T – 1,
 - comune Parodi Ligure,
 - categoria A4, classe 2,
 - consistenza 5,5,
 - superficie 94 m²,
 - rendita 173,27 €

2. Stato di possesso

- **Bene:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
- **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
- **Corpo:** abitazione
- **Libero**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- **Bene:** VIA REGINA ELENA n. 11 – Tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
- **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
- **Corpo:** abitazione
- **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti



- **Bene:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
 - **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
 - **Corpo:** abitazione
 - **Creditori Iscritti:** BRISCA SECURISATION SRL
-

5. Comproprietari

- **Beni:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
 - **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
 - **Corpo:** abitazione
 - **Comproprietari:** Nessuno
-

6. Misure Penali

- **Beni:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
 - **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
 - **Corpo:** abitazione
 - **Misure Penali:** NO
-

7. Continuità delle trascrizioni

- **Bene:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
 - **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
 - **Corpo:** abitazione
 - **Continuità delle trascrizioni:** SI
-

8. Prezzo

- **Bene:** VIA REGINA ELENA n. 11 – tramontana – Parodi Ligure (AL) – 15060
- **Lotto:** 001 – casa unifamiliare
- **Valore complessivo intero:**

25 188,48 €

Spazio non scritto



1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Beni in **Parodi Ligure (AL)**
Località/Frazione **tramontana**
VIA REGINA ELENA n. 11

Lotto: 001 - casa unifamiliare

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

Data di presentazione: 23-06-2025

Identificativo corpo: abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Parodi Ligure (AL) frazione: tramontana, VIA REGINA ELENA n. 11

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 186, indirizzo via regina elena 1, piano S1 - T - 1, comune parodi ligure, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5, superficie 94, rendita € 173,27

Confini: 201, 188, 187, 168, 169, 185, 206, 203

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Spazio non scritto



2. Descrizione generale – Quartiere e zona

Tramontana è una località rurale appartenente al territorio comunale di Parodi Ligure, in provincia di Alessandria. Si colloca a circa 1,1–1,5 km dal centro storico di Parodi Ligure e si sviluppa – come insediamento di crinale basso – su terreno collinare appenninico a un’altitudine di circa 290 metri sul livello del mare.

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, Tramontana è inserita nel contesto dell’Ovadese, area storico-culturale dell’estremo sud della provincia di Alessandria caratterizzata da colline vitate, boschi misti e agricoltura specializzata, con forti richiami alle tradizioni liguri e piemontesi proprie dell’alta fascia appenninica meridionale.

La località presenta un tessuto insediativo diffuso di tipo sparso, con edifici rurali, cascinali e piccole abitazioni, utilizzati storicamente per attività agricole e residenziali connessi all’economia collinare dell’area. È tipico riscontrare vie agro-silvo-pastorali minori, siepi e filari coltivati nel circostante paesaggio collinare. La zona non ha rilevanza urbanistica da capoluogo, ma costituisce componente insediativa periferica rispetto al centro di Parodi Ligure, contribuendo alla morfologia e continuità del tessuto territoriale dell’Ovadese.

Dal punto di vista infrastrutturale, la sede di Tramontana è raggiungibile tramite viabilità minore collegata alla rete provinciale, con accessi stradali locali che la connettono al centro di Parodi Ligure e alle principali direttrici dell’Ovadese.

L’immobile in esame è collocato all’incirca al centro dell’abitato sul versante sud ovest e pertanto con buona esposizione.

- Caratteristiche zona: periferica degradata
- Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
- Servizi offerti dalla zona: Non specificato
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
- Importanti centri limitrofi: Gavi Ligure.
- Attrazioni paesaggistiche: il centro storico (galassino) e la zona agricola in generale.
- Attrazioni storiche: centro storico.
- Principali collegamenti pubblici: Linea autobus con orari limitati

Spazio non scritto



3. Stato di possesso

L'immobile risulta **libero** da occupanti.

Spazio non scritto



4. Vincoli ed oneri giuridici

Tipo	Dettaglio
Trascrizione pregiudizievole	Pignoramento a favore di BRISCA SECURISATION SRL contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi:	abitazione

Spazio non scritto



5. Altre informazioni per l'acquirente

Voce	Dato
Spese di gestione condominiale	non esiste condominio
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	Non esiste condominio
Millesimi di proprietà	non è condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	non è condominio
Attestazione Prestazione Energetica	Non presente
Indice di prestazione energetica	Non presente
Note Indice di prestazione energetica	non esiste
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004	no
Avvertenze ulteriori	no

Spazio non scritto



6. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio antecedente il pignoramento

1	Titolare/i	Titolo e periodo
1	[REDACTED]	Proprietari ante ventennio al 13/12/2013. [REDACTED]
2	[REDACTED]	Dal 12/08/2000 al 15/06/2022. Denuncia di successione registrata a Genova il [REDACTED]
3	[REDACTED]	Dal 13/12/2013 al 16/04/2015. Denuncia di successione registrata a Genova il [REDACTED]
4	[REDACTED]	Dal 16/04/2015 al 12/08/2000. Denuncia di successione registrata a Chiavari il [REDACTED]
5	[REDACTED]	Dal 15/06/2022 ad oggi (attuale proprietario). Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]
Continuità delle trascrizioni:		SÌ

Spazio non scritto



7. Pratiche edilizie

Il tecnico comunale ha segnalato assenza di pratiche edilizie.

7.1. Conformità edilizia

- Sì
- Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: L'accesso agli atti ha dato esito negativo, il tecnico comunale ha comunicato assenza di pratiche edilizie che abbiano interessato l'immobile. La documentazione catastale predisposta nel 1994 è conforme allo stato dei luoghi.

7.2. Conformità urbanistica

Sì

- Abitazione di tipo popolare [A4]
- Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale
- Zona omogenea: A – Zone “A”, aree di interesse storico-ambientale – Art. 1
- Norme tecniche di attuazione: Art. 15
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO
- Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO
- Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: non prevista dal piano in zona A
- Rapporto di copertura: non prevista dal piano in zona A
- Altezza massima ammessa: esistente
- Volume massimo ammesso: esistente
- Residua potenzialità edificatoria: NO
- Altro: Vincoli paes.: PTPA01 – PAPA01 – Aree individuate ai sensi del DD.MM. 01/08/1985 (Galassino) – Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale.
- PAI: Classe IIb
- Zonizzazione acustica: CLASSE 2
- Dichiarazione di conformità con il PRG/: SI
- Note: La destinazione d'uso rilevabile in atto (residenziale) è conforme con quella della zto di P.R.G.C.
- Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Spazio non scritto



8. Descrizione dello stato di fatto dell'immobile

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

L'immobile oggetto di accertamento è costituito da porzioni edilizie sviluppate su più livelli, con accessi e collegamenti differenziati, inserite in un contesto edilizio caratterizzato dalla presenza di corte comune e percorsi esterni condivisi.

È presente un piccolo giardino pertinenziale, posto in aderenza al fabbricato, di modesta estensione, utilizzato quale spazio scoperto accessorio. Nel giardino si trova la scala esterna (addossata all'immobile) che permette di scendere al vano cantina.

L'analisi della documentazione catastale, integrata con le risultanze dello stato di fatto, evidenzia che le diverse porzioni non risultano tra loro collegate internamente in modo unitario, ma presentano modalità di accesso autonome dall'esterno.

Unità principale – mappale 186 - Piano terra Il piano terra dell'unità insistente sul **mappale 186** costituisce il livello di accesso principale dell'abitazione ed è destinato a **zona giorno**, comprendente ambiente vano soggiorno con ingresso, la cucina ed il servizio igienico con accesso da disimpegno.

L'altezza interna del piano terra è pari a circa m 2,35/2,40.

Il servizio igienico con disimpegno è ricavato in un volume giustapposto – in data non precisata ma comunque non recente – al fronte del fabbricato, in aderenza esterna rispetto al corpo principale dell'abitazione con copertura propria in legno e coppi. Entrambe le finestre di bagno e disimpegno non sono apribili.

Non risultano collegamenti interni tra il piano terra e il vano cantina sottostante. La cantina – accessibile esclusivamente dall'esterno tramite la scala collocata nel giardino pertinenziale – è costituita da un vano "voltato" di ampia consistenza con altezza interna pari a circa m 2,90, su cui si aprono un secondo vano più piccolo (infernotto) e un pozzo con acqua. L'areazione è garantita attraverso la porta di accesso (sulla scala) ed una bocca di lupo

Dalla cucina del piano terra si sviluppa una scala interna di collegamento con il piano superiore distinto a catasto con il mappale 205 sub 1.

Unità principale – mappale 205 sub 1 - Piano primo Dalla scala in cucina –che presenta sezione ridotta e andamento particolarmente ripido, con conseguente limitazione della fruibilità ordinaria del collegamento verticale – si accede al piano primo dell'unità principale (identificabile con il mappale 205 sub 1) che ospita un vano adibito a ****camera**** la cui altezza interna è pari a circa 1,90 m.

Unità secondaria - mappale 202 sub 3 - piano primo Le due camere con annesso ripostiglio sono accessibili esclusivamente mediante scala esterna, con percorso che si sviluppa attraverso la corte comune. Tali locali non presentano collegamento interno né con il piano



terra né con il piano primo dell'unità principale, configurandosi pertanto come porzione funzionalmente separata, pur inserita nel medesimo complesso edilizio.

Valutazione funzionale complessiva. Alla luce delle modalità di accesso rilevate, dell'assenza di collegamenti interni continui tra tutte le porzioni e della presenza di percorsi esterni attraverso spazi comuni, l'immobile si configura come insieme di porzioni edilizie con autonomia di accesso, piuttosto che come organismo edilizio unitario sotto il profilo funzionale.

8.1. 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

- **Ulteriori informazioni sul debitore** [REDACTED]
- **Eventuali comproprietari:** Nessuno
- **Superficie complessiva** di circa mq 94,00
- **È posto al piano:** S1 – T – 1
- **L'edificio è stato costruito** nel: epoca remota, ante LUN n. 1150/1942
- **L'edificio è stato ristrutturato** nel: mai, salvo interventi di manutenzione ordinaria
- **L'unità immobiliare è identificata** con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 – 2,40 (vedi descrizione)
- **L'intero fabbricato** è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
- **Stato di manutenzione generale:** scarso
- **Condizioni generali dell'immobile:** sono scarse, al di sotto del limite dell'agibilità per gli standards odierni.

8.2. Caratteristiche strutturali

- **Strutture verticali** materiale: muratura ⇒ condizioni: da normalizzare
- **Strutture orizzontali:** solai: in ferro con voltine ⇒ condizioni: sufficienti
- **tetto:** legno ⇒ condizioni: da normalizzare

8.3. Componenti edilizie e costruttive:

- **Infissi esterni** tipologia: ante a battente e fissi ⇒ materiale: legno ⇒ protezione: persiane ⇒ materiale protezione: legno ⇒ condizioni: scarse
- **Infissi interni** ⇒ tipologia: a battente ⇒ materiale: legno tamburato ⇒ condizioni: scarse
- **Manto di copertura** ⇒ materiale: tegole in cotto ⇒ coibentazione: inesistente ⇒ condizioni: da normalizzare



- **Pareti esterne** ⇒ materiale: muratura di mattoni pietrame ⇒ coibentazione: inesistente ⇒ rivestimento: intonaco di cemento ⇒ condizioni: da normalizzare
- **Pavim. Interna** ⇒ materiale: piastrelle di ceramica ⇒ condizioni: da normalizzare
- **Pavim. Interna** ⇒ materiale: marmo ⇒ condizioni: buone
- **Plafoni** ⇒ materiale: stabilitura ⇒ condizioni: da normalizzare
- **Rivestimento** ⇒ ubicazione: bagno ⇒ materiale: klinker condizioni: sufficienti
- **Rivestimento** ⇒ condizioni: sufficienti
- **Note:** rivestimento soggiorno parti in legno (perlinato)

8.4. Impianti

- **Elettrico** tipologia: sottotraccia ⇒ tensione: 220V ⇒ condizioni: scarse ⇒ conformità: non a norma
- **Termico** tipologia: assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto / Voce	Dato
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e succ.	NO
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	è presente un caminetto nel soggiorno/ingresso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e succ.	NO
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

8.5. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per il calcolo della consistenza si utilizza la superficie lorda catastale con verifica speditiva in fase di sopralluogo.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Sup. equivalente (m²)
intera unità	sup lorda di pavimento	1,00	94,00
Totale			94,00

8.6. Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Parametro	Valore
Destinazione d'uso	Residenziale
Sottocategoria	Unità immobiliare parte di un Edificio
Periodo	1 – 2025
Zona	Parodi Ligure
Tipo di destinazione	Residenziale
Tipologia	abitazioni civili
Superficie di riferimento	Lorda
Stato conservativo	Normale
Valore di mercato min (€/m ²)	485
Valore di mercato max (€/m ²)	570

Spazio non scritto



9. Valutazione complessiva del lotto

9.1. Criterio di stima

Per la stima dell'immobile si adotta il metodo Market Comparison Approach (MCA)

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Parodi Ligure; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure; Uffici del registro di Novi Ligure; Ufficio tecnico di Parodi Ligure (e unione montana Val Lemme); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): anno 2025 sem. 1 – fascia extraurbana – Codice R1 abitazioni civili = stato normale min = 485,00; max = 570,00. Altre fonti di informazione: n.

9.3. Valutazione corpi

abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) 29.633,50 €.

L'immobile non costituisce un'unità abitativa organicamente connessa: le pertinenze accessorie (due camere da letto) sono fisicamente separate dal corpo principale.

L'accesso alle due camere da letto avviene tramite scala esterna, con conseguente esposizione agli agenti atmosferici e totale assenza di continuità distributiva interna. Tale conformazione riduce sensibilmente il comfort abitativo e la classificabilità dell'immobile come alloggio funzionalmente compiuto. L'assenza di impianto di riscaldamento, il servizio igienico è privo della dotazione minima di legge.

Le condizioni generali dell'immobile sono scadenti.

L'immobile è raggiungibile esclusivamente a piedi ed è privo di dotazione di posti auto agevolati. Ciò rappresenta un limite strutturale di rilievo. La frazione Tramontana di Parodi Ligure è un insediamento rurale di piccole dimensioni, con scarsa presenza di servizi di prossimità e domanda di mercato strutturalmente limitata. Alla luce degli elementi sopra descritti – discontinuità funzionale, carenze impiantistiche, inaccessibilità veicolare e dinamiche di mercato locale depresse – si ritiene che l'applicazione del valore minimo OMI (485 €/m²) non rifletta adeguatamente le condizioni reali dell'immobile. Un coefficiente di abbattimento pari al 35% rispetto al valore minimo di zona appare tecnicamente giustificato e coerente con i criteri estimativi consolidati, portando il valore unitario a 315,25 €/m².

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore (€/m ²)	Unitario	Valore Complessivo (€)
intera unità	94,00	315,25		29.633,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				29.633,50 €
Valore Finale				29.633,50 €
Valore corpo				29.633,50 €



Valore Pertinenze	0,00 €
Valore complessivo intero	29.633,50 €
Valore complessivo diritto e quota	29.633,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	94,00	29.633,50	29.633,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Voce	Importo (€)
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%)	4.445,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Voce	Importo (€)
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	25.188,48

Data generazione: 06-03-2026

L'Esperto alla stima

Arch. Federico Morchio

Spazio non scritto

