
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **90/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025

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

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: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Categoria: residenziale

OMISSIS sezione censuaria Alessandria foglio 203, particella 506, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 11430 , reddito dominicale: € lire 137.160, reddito agrario: € lire 131.445,

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Categoria: residenziale

OMISSIS sezione censuaria Alessandria foglio 203, particella 1246, qualità Incolto Produttivo, superficie catastale mq 510, reddito dominicale: € € 0,05, reddito agrario: € € 0,03,

2. Stato di possesso

Bene: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Libero

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Misure Penali: NO

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: terreno fg.203 n.506

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno fg.203 n.1246

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - lotto unico

Valore complessivo intero: € 158.802,00

ARROTONDATO in € 160.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Spinetta Marengo**

Lotto: 001 - lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 25-03-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreno fg.203 n.506.

residenziale sito in frazione: Spinetta Marengo

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 203, particella 506, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 11430 , reddito dominicale: € lire 137.160, reddito agrario: € lire 131.445

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno fg.203 n.1246.

residenziale sito in frazione: Spinetta Marengo

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Alessandria, foglio 203, particella 1246, qualità Incolto Produttivo, superficie catastale mq510, reddito dominicale: € € 0,05, reddito agrario: € € 0,03

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in borgo frazionale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: terreno fg.203 n.506 e terreno fg.203 n.1246

residenziale sito in Alessandria (AL),

Libero

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 30/08/2007 ai nn. 20047/6328; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 17/09/2007 ai nn. 8505/1885; Importo ipoteca: € € 8.000.000; Importo capitale: € 4.000.000; Note: a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.97 DEL 03.02.2011 derivante da erogazione a saldo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 732/96 del 03.02.2011 derivante da riduzione di somma del 26.01.2011 notaio Marco Lanzavecchia sede di Alessandria rep. 31123/8898.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS

A rogito di Uff.li Giudiziari Tribunale Alessandria in data 05/03/2025 ai nn. 1324 iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/03/2025 ai nn. 2126/1607.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno fg.203 n.506 e terreno fg.203 n.1246

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi: terreno fg.203 n.506 e terreno fg.203 n.1246

residenziale sito in Alessandria (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 22/11/1998 al 29/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato in data 22/05/1999, ai nn. 33/7924; trascritto in data 04/04/2002, ai nn. 2645/1843.

Note: trascrizione accettazione tacita eredità 26-08-2005 nn.8160/4785

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 29/07/2005 al 30/08/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Chiapuzzo - Novi Ligure, in data 29/07/2005, ai nn. 109772/23944; trascritto a Novi Ligure, in data 26/08/2005, ai nn. 8159/4784.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 30/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marco Lanzavecchia, in data 30/08/2007, ai nn. 20046/6327; trascritto a Novi Ligure, in data 17/09/2007, ai nn. 8504/5210.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno fg.203 n.506 e terreno fg.203 n.1246

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna**7.1 Conformità edilizia:****residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno fg.203 n.506 e terreno fg.203 n.1246

7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR 18.03.1996 n.47/7002
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	artt. 36 e 64 - tav. 4-29 vedi allegati c1 e c2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Strumento Urbanistico Esecutivo
Estremi delle convenzioni:	da stipulare
Obblighi derivanti:	Non specificato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	obbligo di preventiva redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It 1,1 mc/mq - If 2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	45% di Sf
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	mc 13.134 (mappali 506+1246)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mc 13.134 (mappali 506+1246)
Altro:	obbligo cessione gratuita 40% dell'area per standard urbanistici
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno fg.203 n.506 e terreno fg.203 n.1246

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno fg.203 n.506**

area fabbricabile a destinazione residenziale soggetta ad obbligo di preventiva redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 OMISSIS Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.430,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie risultante da documentazione catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	11.430,00	1,00	11.430,00
		11.430,00		11.430,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **terreno fg.203 n.1246**

area fabbricabile a destinazione residenziale soggetta ad obbligo di preventiva redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **510,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie risultante da documentazione catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area edificabile	sup reale netta	510,00	1,00	510,00
		510,00		510,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poi che si tratta di terreni assoggettati all'obbligo di preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo la stima del valore unitario da attribuire alla superficie dei terreni in procedura è stata effettuata mediando due criteri:

1) si è valutata la quantità edificabile ammessa in mc e in mq di superficie utile lorda; si è calcolato il potenziale realizzo dalla vendita del costruito con un valore di 1.000 €/mq di Sul, (superiore ai valori OMI perché riferibili a residenze nuove e a norma per caratteristiche sismiche e di efficienza energetica); si è ipotizzato un valore del complesso del terreno pari ad una prudenziale incidenza d'area del 5%; si è rapportato il valore totale realizzabile al valore unitario della superficie territoriale;

2) si sono rilevati in loco i prezzi unitari di vendita di lotti edificabili con intervento diretto; si è calcolata la superficie fondiaria minima (al netto delle aree da cedere per viabilità e standard urbanistici) necessaria in base all'If per distribuire l'intera quantità edificabile; si è applicato il prezzo unitario alla Sf minima per determinare il totale realizzabile dalla vendita di singoli lotti edificabili direttamente; si è rapportato il valore totale realizzabile al valore unitario della superficie territoriale.

La media dei due valori calcolati, pari a 13,30 €/mq, viene applicata alla superficie dei terreni in procedura.

Per la complessità del calcolo i valori stimati tengono di per sé già conto della riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; 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.): 600 €/mq di superficie utile lorda di fabbricato residenziale esistente .

8.3 Valutazione corpi:**terreno fg.203 n.506. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.019,00.

vedi nota per l'intero lotto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	11.430,00	€ 13,30	€ 152.019,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 152.019,00

Valore Finale € 152.019,00

Valore corpo € 152.019,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 152.019,00

Valore complessivo diritto e quota € 152.019,00

terreno fg.203 n.1246. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.783,00.

vedi nota per l'intero lotto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	510,00	€ 13,30	€ 6.783,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 6.783,00

Valore Finale € 6.783,00

Valore corpo € 6.783,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 6.783,00

Valore complessivo diritto e quota € 6.783,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno fg.203 n.506	residenziale	11.430,00	€ 152.019,00	€ 152.019,00
terreno fg.203 n.1246	residenziale	510,00	€ 6.783,00	€ 6.783,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.802,00

ARROTONDATO IN € 160.000,00

Allegati

- a - documentazione fotografica
- b - mappa catastale
- c1 - estratto Norme di Attuazione PRGC
- c2 - estratto tav.4-29 PRG

Data generazione:
30-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli