

---

**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              |
|              |                 | <b>11.430,00</b>            |        | <b>11.430,00</b>       |

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                 |
|                  |                 | <b>510,00</b>               |        | <b>510,00</b>          |

**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<br>n.506  | fg.203 | residenziale    | 11.430,00               | € 152.019,00                         | € 152.019,00                  |
| terreno<br>n.1246 | fg.203 | 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**