



## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **BRENTA S.P.V. srl**

contro:

N° Gen. Rep. **18/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025

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](mailto:ggozzoli@tiscali.it)

Pec: [guido.gozzoli@archiworldpec.it](mailto:guido.gozzoli@archiworldpec.it)





## SINTESI ELABORATO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

PRETE Michele 1/1, foglio 9, particella 910, subalterno 2, indirizzo salita Acquasola, 1, piano 1, comune Parodi Ligure, categoria A4, classe 3, consistenza vani 3, rendita € 110,01



**Corpo:** autorimessa 910 sub.1

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

1/1, foglio 9, particella 910, subalterno 1, indirizzo salita Acquasola, 1, piano T, comune Parodi Ligure, categoria C6, classe U, consistenza mq 20, rendita € 33,05



### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

Libero

**Corpo:** autorimessa 910 sub.1

Libero



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

**Bene:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** autorimessa 910 sub.1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI





#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

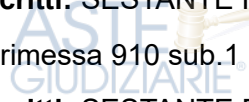
**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

**Creditori Iscritti:** SESTANTE FINANCE srl, BRENTA SPV srl, MELIORBANCA SpA

**Corpo:** autorimessa 910 sub.1

**Creditori Iscritti:** SESTANTE FINANCE srl, BRENTA SPV srl, MELIORBANCA SpA



#### 5. Comproprietari

**Beni:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** autorimessa 910 sub.1

Comproprietari: Nessuno



#### 6. Misure Penali

**Beni:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** autorimessa 910 sub.1

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Corpo:** abitazione 910 sub.2

**Continuità delle trascrizioni:** SI



8. Prezzo



**Bene:** - Parodi Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - lotto unico

**Valore complessivo intero:** 25.000,00



Beni in **Parodi Ligure (AL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - lotto unico**

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

Data di presentazione: 27-01-2025

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

**Identificativo corpo: abitazione 910 sub.2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1/1, foglio 9, particella 910, subalterno 2, indirizzo salita Acquasola, 1, piano 1, comune Parodi Ligure, categoria A4, classe 3, consistenza vani 3, rendita € 110,01

Confini: nord-est e sud-est: vuoto su via pubblica nord ovest e sud-ovest: altra proprietà

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: autorimessa 910 sub.1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1/1, foglio 9, particella 910, subalterno 1, indirizzo salita Acquasola, 1, piano T, comune Parodi Ligure, categoria C6, classe U, consistenza mq 20, rendita € 33,05

Confini: nord-est e sud-est: via pubblica nord ovest e sud-ovest: altra proprietà

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**



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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** abitazione 910 sub.2  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Parodi Ligure (AL),**  
**Libero**  
**Opponibilità ai terzi:**  
**Identificativo corpo:** autorimessa 910 sub.1  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parodi Ligure (AL),**  
**Libero**  
**Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca volontaria annotata a favore di MELIORBANCA SpA contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Vittorio Morandi - Alessandria in data 10/09/2007 ai nn. 88562/13741; Importo ipoteca: € 132800; Importo capitale: € 66400.  
- **Trascrizione pregiudizievole:**  
Pignoramento a favore di SESTANTE FINANCE srl contro ; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/12/2010 ai nn. 6084/4035.  
- **Trascrizione pregiudizievole:**  
Pignoramento a favore di BRENTA SPV srl contro Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/01/2025 ai nn. 280/229.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione 910 sub.2

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca volontaria annotata a favore di MELIORBANCA SpA contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Vittorio Morandi - Alessandria in data 10/09/2007 ai nn. 88562/13741; Importo ipoteca: € 132800; Importo capitale: € 66400.  
- **Trascrizione pregiudizievole:**  
Pignoramento a favore di SESTANTE FINANCE srl contro ; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/12/2010 ai nn. 6084/4035.  
- **Trascrizione pregiudizievole:**  
Pignoramento a favore di BRENTA SPV srl contro ; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/01/2025 ai nn. 280/229.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa 910 sub.1

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: abitazione 910 sub.2**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Parodi Ligure (AL),**

**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 alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: autorimessa 910 sub.1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parodi Ligure (AL),**

**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 alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

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

**Titolare/Proprietario:** 1/1 dal 18/10/1979 al 10/09/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carlo Chiapuzzo - Novi Ligure, in data 18/10/1979, ai nn. 8774/19612; trascritto a Novi Ligure, in data 16/11/1979, ai nn. 3771/3085.

**Titolare/Proprietario:** 1/1 dal 10/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vittorio Morandi - Alessandria, in data 10/09/2007, ai nn. 88561/13470; trascritto a Alessandria, in data 04/10/2007, ai nn. 5577/3697.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione 910 sub.2

**Titolare/Proprietario:** 1/1 dal 18/10/1979 al 10/09/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carlo Chiapuzzo - Novi Ligure, in data 18/10/1979, ai nn. 8774/19612; trascritto a Novi Ligure, in data 16/11/1979, ai nn. 3771/3085.

**Titolare/Proprietario:** 1/1 dal 10/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vittorio Morandi - Alessandria, in data 10/09/2007, ai nn. 88561/13470; trascritto a Alessandria, in data 04/10/2007, ai nn. 5577/3697.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa 910 sub.1

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

Note generali sulla conformità: Non risultano pratiche edilizie relative all'immobile a nome dell'attuale come del precedente proprietario a partire dal 1979

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione 910 sub.2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Note generali sulla conformità: Non risultano pratiche edilizie relative all'immobile a nome dell'attuale come del precedente proprietario a partire dal 1979

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa 910 sub.1

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n. 15-5007 del 28/12/2006
Zona omogenea:	Zone "A", aree di interesse storico-ambientale - Art.15
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato c - estratto NdA PRG - 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vedi allegato c - estratto NdA PRG - art. 15
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Note generali sulla conformità: Vincoli PTPA01 - PAPA01 - Aree individuate ai sensi del dd.mm. 01/08/85 (Galassino) Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione 910 sub.2 e autorimessa 910 sub.1

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **abitazione 910 sub.2**

abitazione in fabbricato pluripiano

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,40**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: in scarsa condizione di manutenzione

#### Varie:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in procedura è collocato all'inizio della frazione Tramontana di Parodi Ligure, all'incrocio tra via Regina Elena e via privata Acquasola. Sono pignorati il box che occupa l'angolo, aperto su via Regina Elena, e l'alloggio a primo piano, accessibile dalla scala esterna accostata alla paere su via Acquasola. L'alloggio è costituito da due soli vani, la zona giorno con finestra a lato della porta di ingresso e la zona notte con affaccio su entrambe le vie; un breve disimpegno serve l'unico servizio igienico. Il fabbricato è costituito da murature portanti miste in blocchi di arenaria e laterizi, con solai misti e copertura con manto in tegole laterizie e cornicione a gole e aggetti progressivi di mattoni intonacati. Le pavimentazioni sono in ceramica, come i rivestimenti del bagno e di parte della zona giorno. Le finestre, a vetro semplice, e le persiane esterne sono in legno. Il portoncino esterno è in legno e le porte interne in legno, tamburate e cieche. Impianto elettrico e idrosanitario sono senz'altro de rifare ed è assente un qualsiasi impianto di riscaldamento. Il box è chiuso da una basculante in metallo priva di tinteggiatura; la pavimentazione è in elementi di cotto parzialmente conservati e il solaio di copertura è costituito da una volta a vela. Lo stato di manutenzione è pessimo, per essere stato da anni lasciato in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	56,40	1,00	56,40
		<b>56,40</b>		<b>56,40</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **autorimessa 910 sub.1**

vedi descrizione in abitazione sub.2

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,37

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: vedi abitazione sub.2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	19,50	1,00	19,50
		<b>19,50</b>		<b>19,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 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;

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.): 595  
€/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

**abitazione 910 sub.2. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.462,40.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	56,40	€ 520,00	€ 29.328,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.328,00
stato di conservazione detrazione del 20.00%			€ -5.865,60
Valore Corpo			€ 23.462,40
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.462,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.462,40

**autorimessa 910 sub.1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.240,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
autorimessa	19,50	€ 400,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.800,00
stato di conservazione detrazione del 20.00%			€ -1.560,00
Valore Corpo			€ 6.240,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.240,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione 910 sub.2	Abitazione di tipo popolare [A4]	56,40	€ 23.462,40	€ 23.462,40
autorimessa 910 sub.1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,50	€ 6.240,00	€ 6.240,00

## 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% )

€ 4.455,36

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:

€ 25.247,04

**ARROTONDATO IN****€ 25.000,00****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.9 mapp.910 sub.1
- b3 - planimetria fg.9 mapp.910 sub.2
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:  
11-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guido Gozzoli**