

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PONENTE SPV s.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - TERRENO EDIFICABILE**

**Esperto alla stima:** Geom. Katia Adele Franco  
**Codice fiscale:** FRNKDL72P62L304I  
**Studio in:** Piazza G. Verdi 4A - AL Sale  
**Telefono:** 0131847049 – 338.4080505  
**Email:** info.geocorporation@gmail.com  
**Pec:** katiadele.franco@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Categoria:** residenziale

[REDACTED] sezione censuaria Alessandria foglio 219, particella 694, qualità Sem Arborato, classe 4, superficie catastale 6530, reddito dominicale: € 74,19, reddito agrario: € 53,96,

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Libero**

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

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

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

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Creditori Iscritti:** PONENTE SPV s.r.l., CREDITO SICILIANO SPA

### 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE



**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

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

**Lotto:** 001 - TERRENO EDIFICABILE

**Valore complessivo intero:** 155.414,00



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

**Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE**

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

Data di presentazione: 24-01-2024

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

**Identificativo corpo: TERRENO EDIFICABILE.**

**residenziale sito in frazione: Località Spinetta Marengo**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione [redacted] sezione censuaria Alessandria, foglio 219, particella 694, qualità Sem Arborato, classe 4, superficie catastale 6530, reddito dominicale: € 74,19, reddito agrario: € 53,96

Derivante da: Frazionamento del 06.02.2008 Pratica n. AL0036114 derivante dalla variazione della particella 31 con sup. mq.14.030 diventata 19/22/31 - Variazione d'ufficio del 29.06.1992 in atti dal 30.08.1994 - Frazionamento n.123588 in atti dal 21.09.1989

Confini: Da nord ed in senso orario, le particelle 797, 651, 114, 568, 241 del foglio 219

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Trattasi di terreno misurato con strumentazione manuale (bindella) corrispondente alla superficie indicata in visura. Si precisa che in loco non ci sono termini lapidei evidenti che determinano i confini di proprietà.

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

La zona in cui si trova il terreno oggetto di perizia si può definire residenziale di espansione nella parte sud della località/paese chiamato Spinetta Marengo, frazione di Alessandria con un'identità ben precisa e circa 7.300 abitanti. Diventata importante per la sede di alcune ditte che portano molto lavoro in zona tipo Solvay e Michelin, si presenta con una buona zona industriale/artigianale con anche servizi di prima necessità. La frazione di Spinetta Marengo ospita una stazione ferroviaria, dista dal capoluogo circa 7 Km e dall'autostrada circa 5 Km

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**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:****Libero**

Note: Trattasi di terreno incolto con evidenti erbacce

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO SICILIANO SPA contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Di Paola Paolo in data 03/06/2010 ai nn. 28024/8293; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/2010 ai nn. 4633/1004; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di PONENTE SPV s.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Alessandria in data 30/01/2024 ai nn. 398 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/02/2024 ai nn. 1423/1068.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TERRENO EDIFICABILE**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****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:****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 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED] acquista da [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigo ONETO, in data 03/02/1993, ai nn. 31407/13265; trascritto a Alessandria, in data 25/02/1993, ai nn. 1204/857.

Note: Indicate le particelle 19/22/31 del foglio 219

Continuità delle trascrizioni: Si



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

residenziale

**7.2 Conformità urbanistica:**

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali dei sobborghi di 1 <sup>a</sup> classe - Art.36
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Volume massimo ammesso:	mc. 7738,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc.7738,5

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi CDU allegato di cui al n.39292/DC/CR

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **TERRENO EDIFICABILE**

Terreno edificabile di mq.6530 di cui circa il 79% ricadente in area residenziale corrispondente a mq.5.159, circa il 13% ricadenti in aree destinate alla viabilità corrispondenti a mq.849, circa 8% ricadenti in aree per standard urbanistici corrispondenti a mq.522. Il lotto in oggetto trovasi alle porte della frazione di Spinetta Marengo in zona prettamente abitativa di espansione con orografia pianeggiante. Attualmente sul terreno sono presenti piante, arbusti ed erbacce selvatiche. L'accesso è garantito dalla via Frugarolo in via Aldo Diani, tramite stradina in parte asfaltata in parte in ghiaia e successivamente in terra, è prevista da PRGC la futura costruzione di strada collegata all'area residenziale di espansione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.530,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Tessitura prevalente arbusti

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti non è stato possibile accertarlo

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: E' necessaria una pulizia generale degli arbusti ed erbacce



**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza si riferisce alla superficie espressa in mq indicata in visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	6.530,00	1,00	6.530,00
		<b>6.530,00</b>		<b>6.530,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di terreni residenziali nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben definiti.

Si precisa che il prezzo unitario utilizzato al metro quadrato tiene conto :

- della D.G.C. n.248 del 15/09/2022 in cui sono indicati i prezzi da applicare per il pagamento IMU sulle aree edificabili
- dei prezzi di mercato della zona di immobili simili desunto dalle agenzie immobiliari limitrofe (media)
- della spesa da sostenere per la realizzazione della nuova strada e area di parcheggio indicata nel PRG quantificata sommariamente in circa €. 80.000,00

**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: Alessandria.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENO EDIFICABILE residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	6.530,00	€ 28,00	€ 182.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.840,00
Valore corpo			€ 182.840,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.840,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO EDIFICABILE	Residenziale	6.530,00	€ 182.840,00	€ 182.840,00

**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% )	€ 27.426,00
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:	<b>€ 155.414,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
05-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Katia Adele Franco**

