
Tribunale di Alessandria
Liquidazione Giudiziale R.G. 29/2025

“OMISSIS”
Sentenza del 13 giugno 2025

Giudice Delegato: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

Curatore: **Dott. Claudio Ciriello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobile in Comune di Alessandria
Lotto 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1)
oltre cantina pertinenziale al piano S2

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684
Fax: 0131481684
Email: mantellistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 268, particella 5404, subalterno 39, indirizzo VIA CREMONA n. 5, piano T-S1, comune A182, categoria A/10, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie 228, rendita € 2.870,21

2. Stato di possesso

Bene: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

Valore complessivo intero: 84.340,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62

Lotto: 001 - Ufficio disposto su due piani (p.t./p.S1) oltre cantina pertinenziale al piano S2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Cremona n.5 / Via Faà Di Bruno n.62

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 268, particella 5404, subalterno 39, indirizzo VIA CREMONA n. 5, piano T-S1, comune A182, categoria A/10, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie 228, rendita € 2.870,21

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/10/2007 Pratica n. AL0390899 in atti dal 23/10/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 38925.34/2007); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/1996 in atti dal 12/11/1996 (n. B01879.1/1996); VARIAZIONE del 25/07/1996 in atti dal 25/07/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B01146.1/1996)

Confini: altra u.i.u, Via Cremona, Via Faa Di Bruno, altra u.i.u. sub.46

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni, modifica aperture

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, modifica aperture variazione catastale NCEU: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 mt, Stazione ferroviaria 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/02/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.139.260,73; Importo capitale: € 1.139.260,73.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DEL C.C.I.I.; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/04/2018** . In forza di Atto scissione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/2018 al 28/12/2020 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto conferimento in Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 190
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Esecuzione di Lavori Edilizi Privati
 Per lavori: varianti progetto costruzione casa
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 15/09/1964 al n. di prot. 190

Numero pratica: 255
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Esecuzione di Lavori Edilizi Privati
 Per lavori: varianti progetto costruzione fabbricato
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 16/12/1964 al n. di prot. 255

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione, modifiche aperture

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione, modifiche aperture

SCIA in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Importo stimato per oneri comunali, sanzioni e spese tecniche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n.8 del 26/01/99 (rett. CC n.60 del 30/08/99)
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art. 34

Pag. 7

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio (p.t.)	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Archivio (p.S1)	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Locale Sottorampa (p.S1)	sup lorda di pavimento	40,00	0,35	14,00
Cantina (p.S2)	sup lorda di pavimento	78,00	0,20	15,60
		318,00		229,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha tenuto conto principalmente dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25) e del Borsino immobiliare non essendo disponibili comparabili similari nella zona; sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

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:
 Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '25);
 Valori di riferimento Borsino Immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valori medi di mercato prudenziale ufficio: € 500/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio (p.t.)	115,00	€ 500,00	€ 57.500,00
Archivio (p.S1)	85,00	€ 500,00	€ 42.500,00
Locale Sottorampa (p.S1)	14,00	€ 500,00	€ 7.000,00
Cantina (p.S2)	15,60	€ 500,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.800,00
Valore Finale			€ 114.800,00
Valore corpo			€ 114.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	229,60	€ 114.800,00	€ 114.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 22.960,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.340,00**

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Visure catastali
- Visure ipotecarie

Data generazione:
24-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli



Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	ALLEGATI	1
--	-----------------	---

_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 Prospetto su Via Cremona / Via Faà di Bruno



Foto 2 Prospetto / ingresso su Via Cremona n.5



Foto 3 Interno ufficio p.t.



Foto 4 Interno ufficio p.t.



Foto 5 Interno ufficio p.t.



Foto 6 Interno ufficio p.t.



Foto 7 Interno ufficio p.t. (antibagno)



Foto 8 Interno ufficio p.t. (bagno)



Foto 9 Scala accesso al piano S1



Foto 10 Scala accesso al piano S1



Foto 11 Archivio ufficio p.S1



Foto 12 Archivio ufficio p.S1



Foto 13 Archivio ufficio p.S1



Foto 14 Archivio ufficio p.S1



Foto 15 Archivio ufficio p.S1 (sottorampa)



Foto 16 Porta accesso cortile comune retrostante

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	ALLEGATI	2
--	-----------------	---

_ PLANIMETRIE CATASTALI N.C.E.U.

MODULARIO
F. rig. rend. 487

72



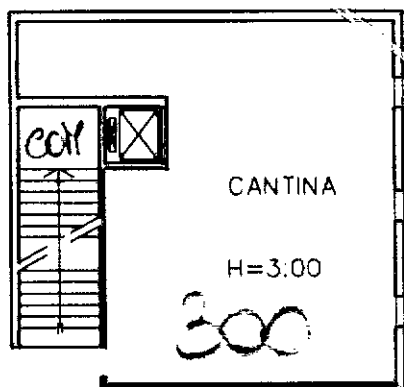
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

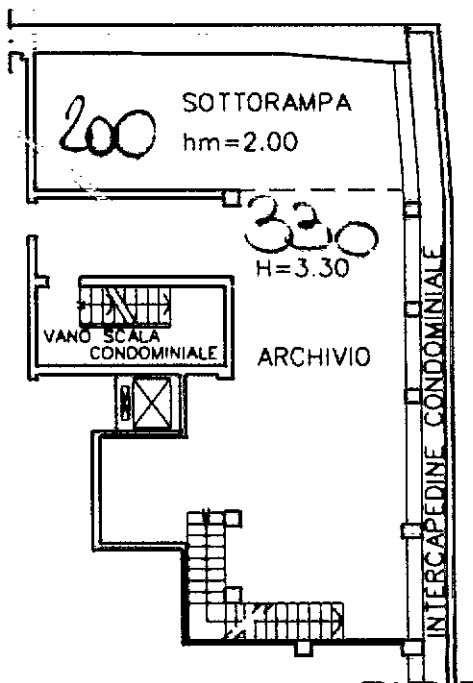
MOD. BW (CEU)

LIRE
500

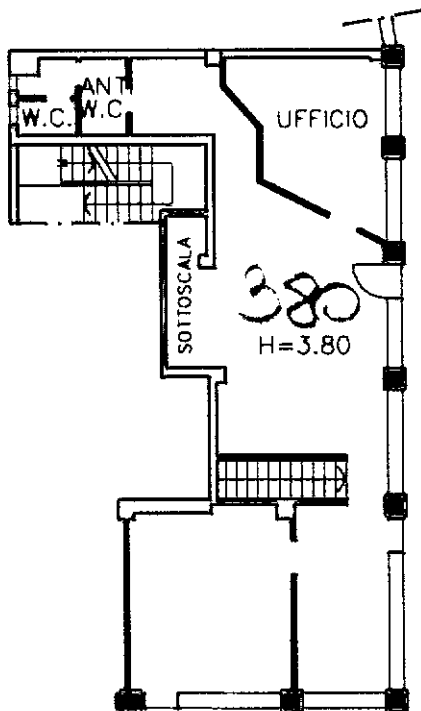
Planimetria di u.i.u. in Comune di ALESSANDRIA via FAA' DI BRUNO civ. 62



PIANO 2° INTERRATO



PIANO 1° INTERRATO



PIANO TERRA

VIA FAA' DI BRUNO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM. MAURIZIO MAURIZIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

BM 46/96

25 LUG. 1995

Data presentazione: 25/07/1996 - Data: 12/03/2024 - n. T403683 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P
Totale schede catastali: 268

F. 268
n. 4281 sub. 39

della provincia di AL
data 12/03/2024 Firma MAURIZIO

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	ALLEGATI	3
--	-----------------	---

_ ESTRATTO MAPPA CATASTO N.C.T.



E=10400

1 Particella: 5404

Comune: (AL) ALESSANDRIA
Foglio: 268 All: G
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T142135/2024
10-Giu-2024 11:38:45