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
Immobili in Comune di Alessandria
Lotto 001 – Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato
Lotto 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

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: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 268, particella 4419, subalterno 29, indirizzo SPALTO MARENGO n. 77, piano S2 - 1, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 77, rendita € 488,05

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 268, particella 4419, subalterno 30, indirizzo SPALTO MARENGO n. 77, piano S2 - 2, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 75, rendita € 488,05

2. Stato di possesso

Bene: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantir piano interrato

Corpo: A
Libero

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con can piano interrato

Corpo: A
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Spalto Marengo n.77 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato
Valore complessivo intero: 53.820,00

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato
Valore complessivo intero: 58.790,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Spalto Marengo n.77

Lotto: 001 - Alloggio al piano primo (2°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spalto Marengo n.77

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 4419, subalterno 29, indirizzo SPALTO MARENGO n. 77, piano S2 - 1, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 77, rendita € 488,05
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 03/07/2013 Pratica n. AL0117115 in atti dal 03/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 20706.1/2013); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987
Confini: altra u.i.u, vuoto su Spalto Marengo, altra u.i.u, vano scala comune, vuoto su cortile comune
Per quanto sopra 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.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA 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

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:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Immobile ante 01/09/1967

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio in fabbricato condominiale (Condominio "Bistolfi") su 7 piani f.t. posto al piano primo (2°f.t.) composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone, oltre a cantina al piano interrato. Il fabbricato principale è caratterizzato da strutture portanti in c.a., solai in laterocemento, prospetti esterni con rivestimento in mattoni su Spalto Marengo ed intonacata su cortile; internamente, pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in quadrotti di graniglia e piastrelle, serramenti esterni in legno v.s., porte interne in legno tamburato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**
E' posto al piano: 1-S1
L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.4419 sub.29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficienti condizioni di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno v.s.**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in graniglia**

Impianti:
Elettrico

Fognatura

Idrico

Termico tipologia: **centralizzato**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

Ascensori i:

L'immobile dispone di ascensori	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
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Balcone (p.1)	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
		90,00		**74,75**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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 inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. ’25) e dei canali immobiliari www.mercato-immobiliare.info, www.immobiliare.it/mercato-immobiliare; 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.

$$p_o = \frac{p_1S_1 + p_2S_2 + \ldots + p_nS_n}{S_1 + S_2 + \ldots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^{n} p_iS_i}{\sum_{i=1}^{n} S_i}$$

dove:
P0 = prezzo unitario ordinario;
Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;
Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $Vm = P0 \cdot Sb$

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 : € 900,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.275,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione (p.1)	70,00	€ 900,00	€ 63.000,00
Balcone (p.1)	3,75	€ 900,00	€ 3.375,00
Cantina (p.S1)	1,00	€ 900,00	€ 900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.275,00
Valore Finale	**€ 67.275,00**
Valore corpo	€ 67.275,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.275,00

Valore complessivo diritto e quota € 67.275,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	74,75	€ 67.275,00	€ 67.275,00

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%) € 13.455,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche (alloggio in fabbricato condominiale), pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del bene stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.820,00**

Lotto: 002 - Alloggio al piano secondo (3°f.t.) in fabbricato condominiale su 7 piani f.t., con cantina al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spalto Marengo n.77

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 4419, subalterno 30, indirizzo SPALTO MARENGO n. 77, piano S2 - 2, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 75, rendita € 488,05
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 03/07/2013 Pratica n. AL0117116 in atti dal 03/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 20707.1/2013); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987
Confini: altra u.i.u, vuoto su Spalto Marengo, altra u.i.u, vano scala comune, vuoto su cortile comune
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni
variazione catastale NCEU: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
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.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA 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

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:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ristrutturazione con diversa distribuzione spazi interni
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: ristrutturazione con diversa distribuzione spazi interni
CILA in sanatoria: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Note: Importo stimato per oneri comunali, sanzioni e spese tecniche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Immobile ante 01/09/1967

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio in fabbricato condominiale (Condominio "Bistolfi") su 7 piani f.t. posto al piano secondo (3°f.t.) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone, oltre a cantina al piano interrato. Il fabbricato principale è caratterizzato da strutture portanti in c.a., solai in laterocemento, prospetti esterni con rivestimento in mattoni su Spalto Marengo ed intonacata su cortile; internamente, pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in parquet e piastrelle, serramenti esterni in legno v.s., porte interne in legno tamburato. L'alloggio è stato oggetto di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**
E' posto al piano: 2-S1
L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.4419 sub.30; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficienti condizioni di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno v.s.**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **parquet**

Impianti:
Elettrico

Fognatura

Idrico

Termico tipologia: **centralizzato**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori	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
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Balcone (p.1)	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
		90,00		**74,75**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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 inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. ’25) e dei canali immobiliari www.mercato-immobiliare.info, www.immobiliare.it/mercato-

immobiliare; 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.

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

dove:
P0 = prezzo unitario ordinario;
Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;
Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $Vm = P0 \cdot Sb$

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 : € 1.050,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.487,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione (p.1)	70,00	€ 1.050,00	€ 73.500,00
Balcone (p.1)	3,75	€ 1.050,00	€ 3.937,50
Cantina (p.S1)	1,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.487,50
Valore Finale	**€ 78.487,50**
Valore corpo	€ 78.487,50
Valore Pertinenze	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 78.487,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.487,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	74,75	€ 78.487,50	€ 78.487,50

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%)	€ 15.697,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche (alloggio in fabbricato condominiale), pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del bene stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 58.790,00**

Allegati

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

Data generazione:
04-06-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli

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

_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1 Prospetto Condominio “Bistolfi” su Spalto Marengo

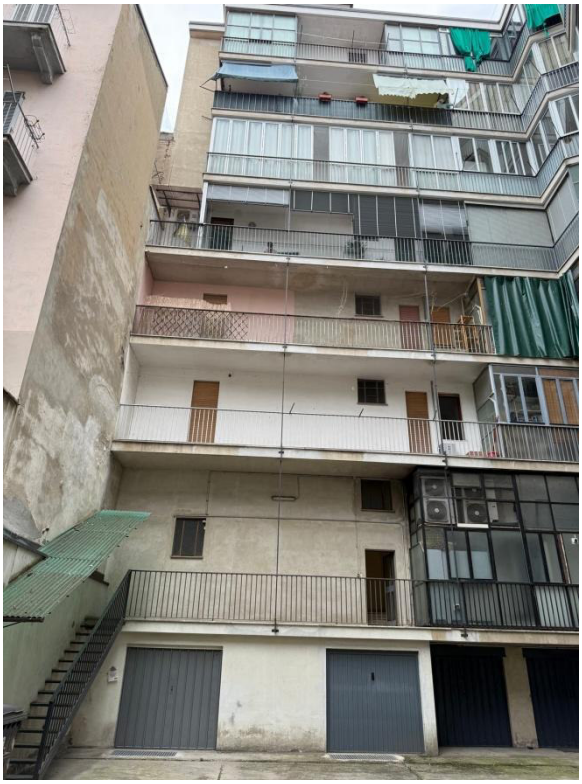


Foto 2 Prospetto Condominio “Bistolfi” su cortile interno

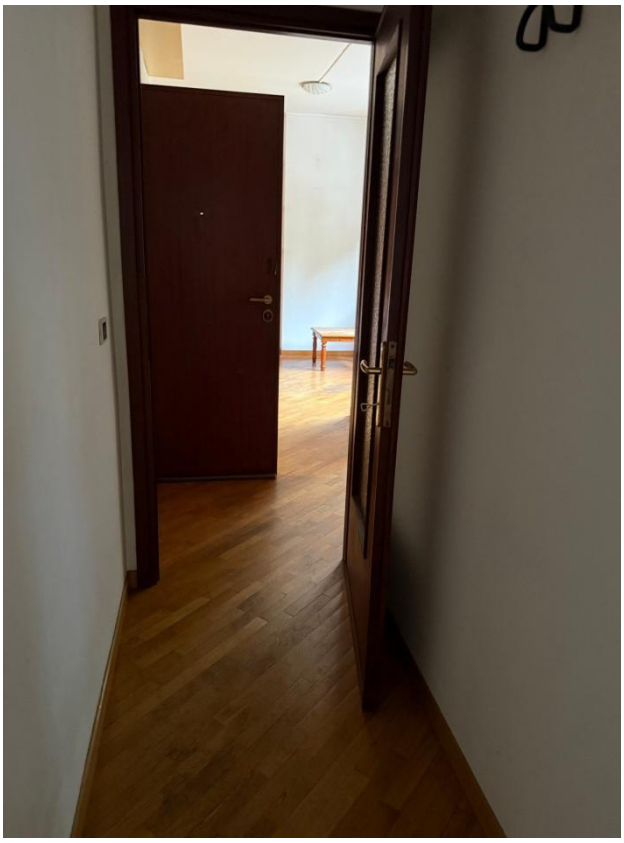


Foto 3 Ingresso/ Corridoio alloggio sub.30 p.2

Foto 4 Soggiorno alloggio sub.30 p.2

Foto 5 Soggiorno alloggio sub.30 p.2

Foto 6 Cucina alloggio sub.30 p.2

Foto 7 Camera alloggio sub.30 p.2

Foto 8 Bagno alloggio sub.30 p.2

Foto 9 Balcone alloggio sub.30 p.2

Foto 10 Ingresso alloggio sub.29 p.1

Foto 11 Soggiorno alloggio sub.29 p.1

Foto 12 Ripostiglio alloggio sub.29 p.1

Foto 13 Corridoio alloggio sub.29 p.1

Foto 14 Cucina alloggio sub.29 p.1

Foto 15 Camera alloggio sub.29 p.1

Foto 16 Bagno alloggio sub.29 p.1

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

_ PLANIMETRIE CATASTALI N.C.E.U.

281

P 0582338

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

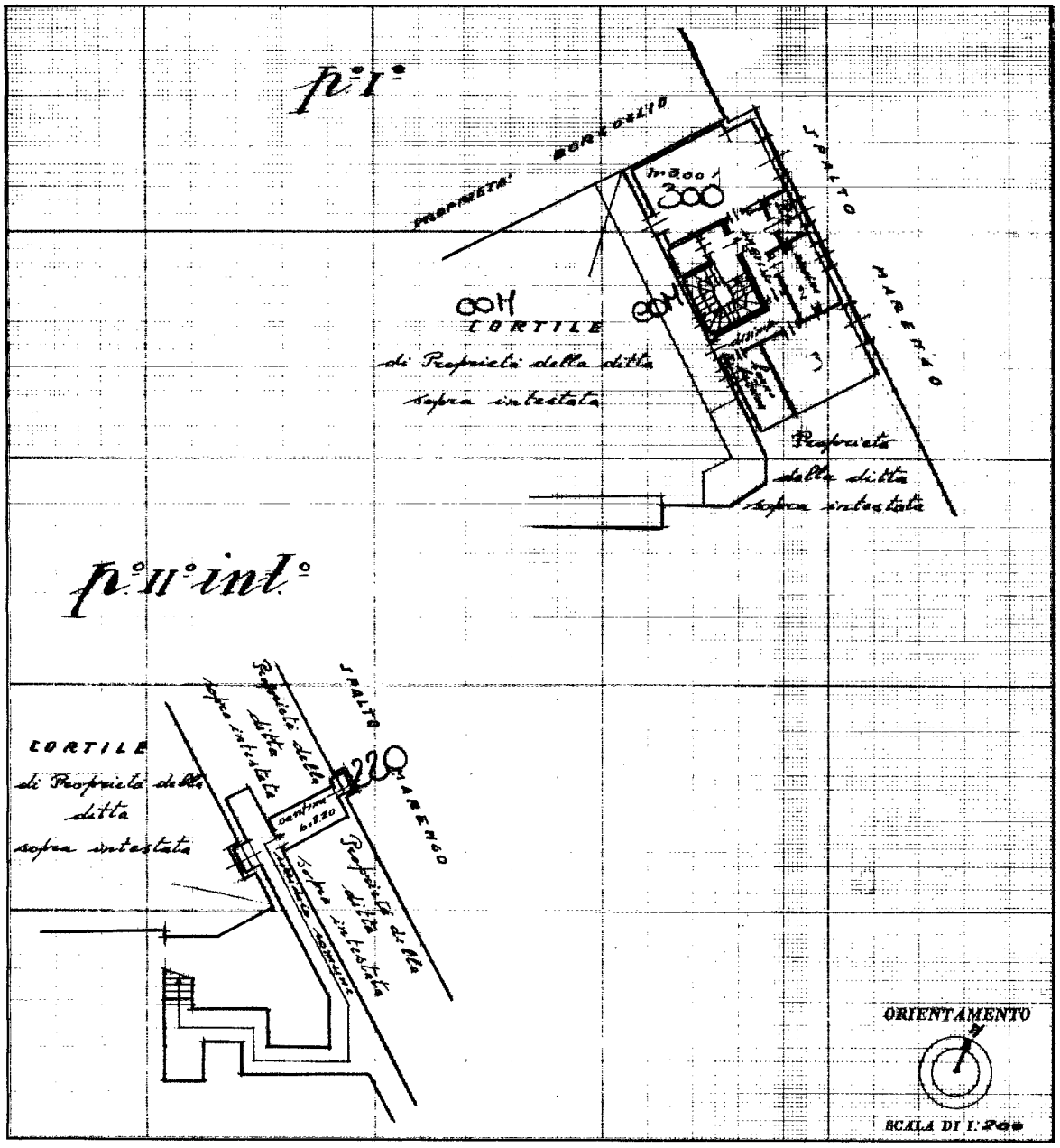
82 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALESSANDRIA Via Spalto Marengo

Ditta Impresa Edile CAPRA GIOVANNI dei Sigg. Fratt. Capra Luigi-Giuseppe e Teresio S.n.C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALESSANDRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 APR. 1971

PROT. N° 2140

Compilata dal geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Angelo Regalzi

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di ALESSANDRIA

DATA 8 Febbraio 1971

Firma: [signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/04/1971 - Data: 05/08/2025 - n. T42702 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di ALESSANDRIA(A182) - < Foglio 268 - Particella 4419 - Subalterno 29 >
SPALTO MARENGO n. 77 Piano S2 - 1

10 metri

MODULARIO F Cat S T 315

281

P-0582343

MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

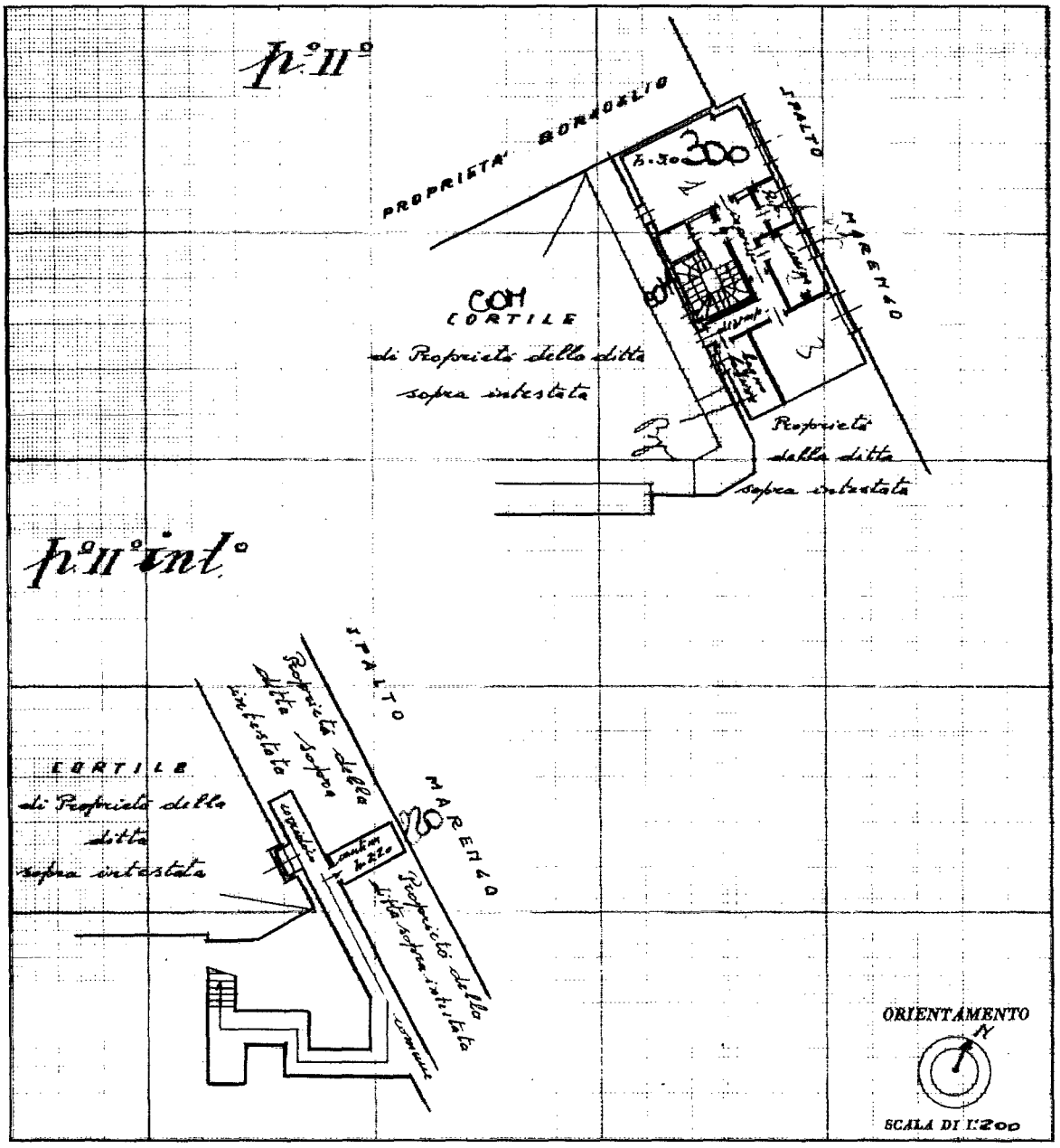
83 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALESSANDRIA Via Spalto Marengo

Ditta Impresa Edile CAPRA GIOVANNI dei Sigg. fratt. Capra Luigi-Giuseppe e Teresio S.n.C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALESSANDRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 APR. 1971

PROT. N° 2145

Compilata dal geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Angelo Regalzi

Iscritto all'Albo de i geometri della Provincia di ALESSANDRIA

DATA 8 Febbraio 1971

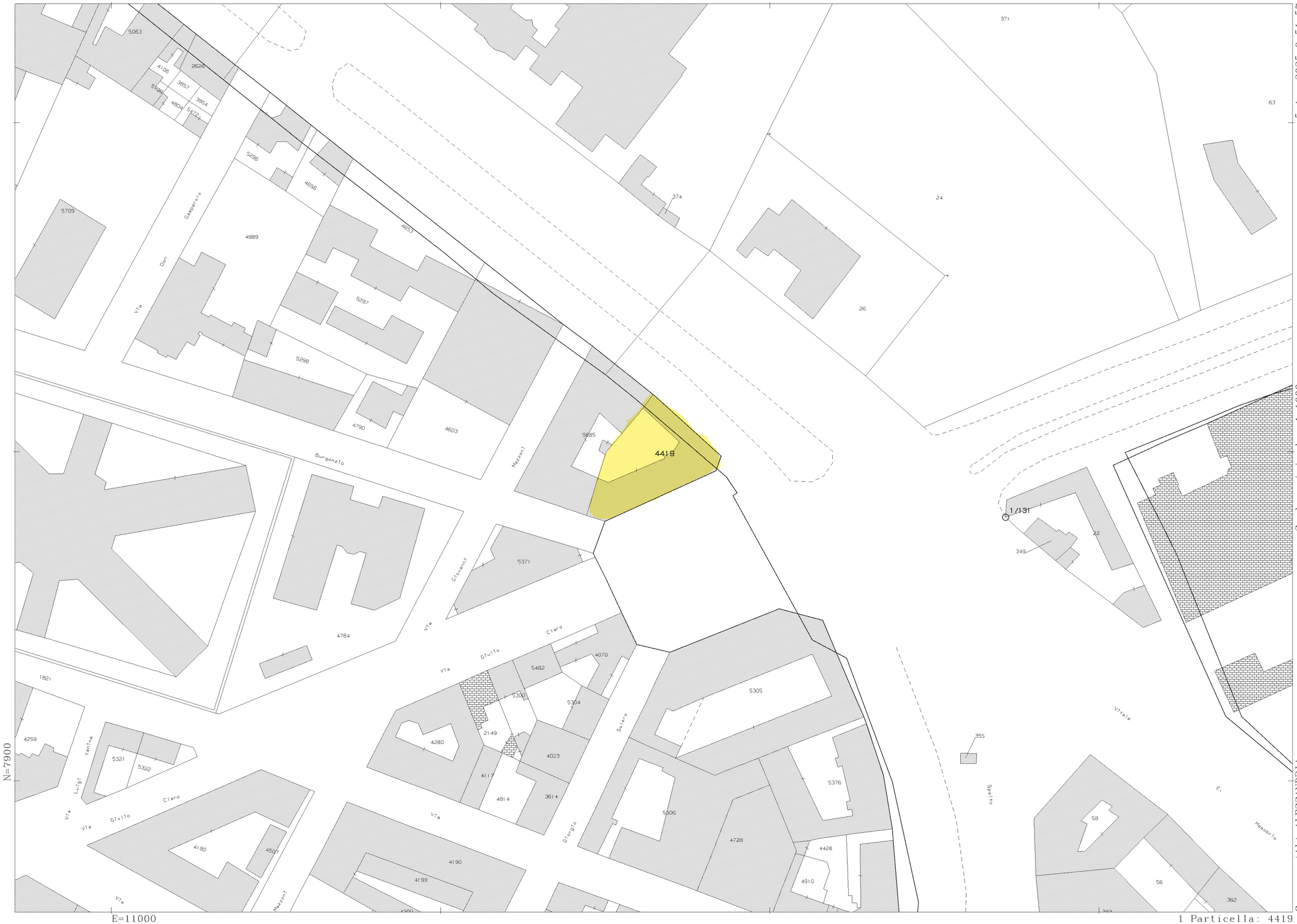
Firma [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di ALESSANDRIA(A182) - < Foglio 268 - Particella 4419 - Subalterno 30 >
SPALTO MARENGO n. 77 Piano S2 - 2
10 metri

Ultima planimetria in atti

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

_ ESTRATTO MAPPA CATASTO N.C.T.



Protcollo pratica T77232/2025 5-Ago-2025 9:51:57

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

Comune: (AL) ALESSANDRIA
Foglio: 268 All: E

1 Particella: 4419