

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
Lotto in Comune di Alessandria
Autorimessa privata di ampia metratura
(circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

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.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

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

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 268, particella 5404, subalterno 51, indirizzo VIA CREMONA n. 3, piano S1, comune A182, categoria C/6, classe 8, consistenza 842 mq, superficie 898, rendita € 4.479.03

2. Stato di possesso

Bene: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/07/2021 per l'importo di euro 5,40 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria ai nn.3556 serie 3T
, scadenza 31/12/2022

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cremona n.3 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

Valore complessivo intero: 461.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Cremona n.3

Lotto: 001 - Autorimessa privata di ampia metratura (circa 900 mq) in zona Duomo ad Alessandria

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cremona n.3

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 51, indirizzo VIA CREMONA n. 3, piano S1, comune A182, categoria C/6, classe 8, consistenza 842 mq, superficie 898, rendita € 4.479.03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2010 Pratica n. AL0200843 in atti dal 24/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10274.1/2010); FUSIONE del 24/07/2009 Pratica n. AL0197920 in atti dal 24/07/2009 FUSIONE (n. 10697.1/2009)

Confini: mapp.4326, Via Cremona, Via Faa di Bruno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche tramezze e aperture interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: modifiche tramezze e aperture interne

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:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/07/2021 per l'importo di euro 5,40 con cadenza annuale
Registrato a Alessandria ai nn.3556 serie 3T, scadenza 31/12/2022

Opponibilità ai terzi: NO

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 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

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche tramezze e aperture interne
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: modifiche tramezze e aperture interne
 CILA in sanatoria: € 4.500,00
 Oneri Totali: **€ 4.500,00**
 Note: Importo stimato per oneri comunali, sanzioni e spese tecniche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

Autorimessa ad uso privato della superficie di circa mq.900, composta al piano primo interrato da rampa di accesso da Via Cremona, ampio locale con posti auto segnati sul pavimento, autorimessa con basculante. L'autorimessa presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **900,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.5404 sub.51; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30-3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni di manutenzione generale (autorimessa) con segni di distaccamento di intonaci e tinteggiature da ripristinare.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Portone di ingresso materiale: **ferro**

Impianti:

Elettrico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	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
Autorimessa/posti auto coperti (p.S1)	sup lorda di pavimento	900,00	1,00	900,00
		900,00		900,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimessa

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Posti auto coperti /Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 790

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 $Vm = P0 \cdot Sb$

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 I sem. '25);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valori medi di mercato prudenziale autorimesse/posti auto coperti: €650/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 585.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa/posti auto coperti (p.S1)	900,00	€ 650,00	€ 585.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 585.000,00
Valore Finale			€ 585.000,00
Valore corpo			€ 585.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 585.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 585.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	900,00	€ 585.000,00	€ 585.000,00

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%)	€ 117.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 461.000,00
---	--------------

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Visure catastali
- Visure ipotecarie

Data generazione:
12-02-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli

