



## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **320/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:



#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

##### **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom Massimo Mortara  
**Codice fiscale:** MRTMSM64H24A182P  
**Studio in:** Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131267252  
**Email:** geometramortara@gmail.com  
**Pec:** massimo.mortara@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED]

- quindi **PROPRIETA' per INTERO**

foglio 21, particella 726, subalterno 4, scheda catastale T389061, indirizzo VIA TRIPOLI n. 41, piano T-1-2, comune FELIZZANO, categoria A/3, classe U, consistenza 7, superficie 199/193, rendita € 314,52

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € **150.000,00**



Beni in **FELIZZANO (AL)**

**VIA TRIPOLI n. 41**

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 11-12-2024

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in FELIZZANO - VIA TRIPOLI n. 41**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

quindi **PROPRIETA' per INTERO**

foglio 21, particella 726, subalterno 4, scheda catastale T389061 , indirizzo VIA TRIPOLI n. 41, piano T-1-2, comune FELIZZANO, categoria A/3, classe U, consistenza 7, superficie 199/193, rendita € 314,52

Millesimi di proprietà di parti comuni: NO

Confini: particella 786 e 327 e 734, strada, particella 370 e 432

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'estratto di mappa del fabbricato non è aggiornato

Regolarizzabili mediante: pratica di Tipo Mappale

Descrizione delle opere da sanare: L'estratto di mappa del fabbricato deve essere aggiornato con la presentazione di un tipo mappale

TIPO MAPPALE: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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

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

Il fabbricato è situato nella zona centrale del comune di Felizzano, dove sono presenti gli uffici amministrativi locali e alcuni esercizi commerciali, lo sportello dell'ufficio Postale e di un'istituto bancario, la stazione FFSS e della Caserma dei Carabinieri.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** ALESSANDRIA.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Atto Notarile rogito di Notaio [REDACTED] in  
data 25/03/2004 ai nn. 196139/39883; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;  
Iscritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Alessandria in data 27/03/2004 ai nn. 2888/523; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: €  
120000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE annotata a favore di [REDACTED] contro  
[REDACTED]; Derivante da: Atto Notarile rogito di Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in data 25/03/2004 ai nn. 196139/39883; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA  
Iscritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Alessandria in data 23/02/2004 ai nn. 1534/186; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: €  
120000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data  
26/11/2024 ai nn. 6678 registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA e iscritto/trascritto a  
Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria  
in data 6/12/2024 n.reg.gen. 9287 n.reg.part. 7014.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 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 momen-  
to della perizia:** NESSUNA

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** NESSUNA

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

**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

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2, **proprietari ante ventennio** al **25/05/2016**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 25/03/2004, ai nn. 196138/39882; registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA, in data 26/03/2004, ai nn. 1067/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 27/03/2004, ai nn. 2887/1883.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **(attuale proprietaria e proprietà per INTERO)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 25/05/2016, ai nn. 4326/2937; registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA, in data 10/06/2016, ai nn. 6359/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 10/06/2016, ai nn. 3633/2574.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Rilascio in data 1/06/1991 al n. di prot. 15

Numero pratica: 1305

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/04/2004 al n. di prot. 1305

Numero pratica: 3860/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/07/2020 al n. di prot. 3860-2020

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale           |
| In forza della delibera:         | DGR 76-7893 del 24/09/1986          |
| Zona omogenea:                   | RESIDENZIALE - insediamento storico |
| Norme tecniche di attuazione:    | art.32 TER                          |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Fabbricato unifamiliare di 3 piani fuori terra, con cortile di pertinenza, composto da:

- piano Terra: un disimpegno, un bagno, una lavanderia, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, una scala interna a salire, un portico,
  - piano Primo: un disimpegno, una scala interna a salire e a scendere, 2 camere, un bagno,
  - piano Secondo: una vano sgombero e un vano sottotetto,
- cortile di pertinenza

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **276,00**

E' posto al piano: 0

L'edificio è stato costruito nel: 1930

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel complesso si trova in uno stato manutentivo Discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **persiane in legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stucco spatolato** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Si segnala in data 17 ottobre 2025 ha effettuato unitamente al

un sopralluogo presso l'immobile pignorato sito nel Comune di FELIZZANO in via Tripoli n. 41 per verificare lo stato dei luoghi e riscontrava quanto segue:

- presenza di macchie di umidità sul soffitto e su una parete del bagno al piano Terra, (fotogramma n. 19 e 20)
- presenza di evidenti macchie di umidità sulle pareti e sul soffitto del bagno al piano primo, (fotogramma n. 21 e 22)

La presenza delle macchie di umidità sono dovute principalmente alla mancata areazione dei locali (attualmente l'immobile non è abitato) e all'assenza di un'apposita ventola/aspiratore che permetta il ricambio di aria e riduca la presenza di ristagno dell'umidità che si può formare nei servizi igienici.

**SUPERFICI:**

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE   | sup lorda di pavimento | 176,00                      | 1,00   | 176,00                 |
| Portico      | sup lorda di pavimento | 10,00                       | 0,30   | 3,00                   |
| Balcone      | sup lorda di pavimento | 3,00                        | 0,30   | 0,90                   |
| Soffitta     | sup lorda di pavimento | 33,00                       | 0,70   | 23,10                  |
| Sottotetto   | sup lorda di pavimento | 28,00                       | 0,20   | 5,60                   |
| cortile      | sup lorda di pavimento | 26,00                       | 0,02   | 0,52                   |
|              |                        | <b>276,00</b>               |        | <b>209,12</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA;

Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria di ALESSANDRIA;

Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di FELIZZANO;

Agenzie immobiliari: FELIZZANO e ALESSANDRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **570 a 760.****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE   | 176,00                 | € 720,00        | € 126.720,00       |
| Portico      | 3,00                   | € 720,00        | € 2.160,00         |
| Balcone      | 0,90                   | € 720,00        | € 648,00           |
| Soffitta     | 23,10                  | € 720,00        | € 16.632,00        |
| Sottotetto   | 5,60                   | € 720,00        | € 4.032,00         |
| cortile      |                        | a corpo         | € 808,00           |

**Stima sintetica a vista dell'intero corpo****€ 151.000,00**

Valore corpo

€ 151.000,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 151.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 151.000,00

Riepilogo:

| ID | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo economico [A3] | 209,12           | € 151.000,00                  | € 151.000,00           |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.000,00

Alessandria, 23 ottobre 2025

L'Esperto alla stima  
Geometra Massimo Mortara