Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **243/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: [redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Massimo Mortara
Codice fiscale: MRTMSM64H24A182P
Studio in: Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131267252
Fax: 3939983899
Email: geometramortara@gmail.com
Pec: massimo.mortara@geopec.it

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
[redacted],

foglio 118, particella 1106, subalterno 11, z.c. 1, scheda catastale T84719, indirizzo VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55, piano S1 - 3, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 113/111, rendita € 596,51

2. Stato di possesso

Bene: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Occupato dal proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5 Comproprietari

Beni: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: NESSUNO

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. **Misure Penali**

Beni: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: **€ 108.000,00**

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 25-11-2025

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted],
foglio 118, particella 1106, subalterno 11, z.c. 1, scheda catastale T84719, indirizzo VIALE MEDAGLIE D'ORO n. 55, piano S1 - 3, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 113/111, rendita € 596,51
Confini: Appartamento: vuoto su via Medaglie d'oro, appartamento altra proprietà, vano scala condominiale, appartamento altra proprietà:
Cantina: corridoio condominiale, cantina altra proprietà, cantina altra proprietà, cantina altra proprietà.
Balcone: vano scala cond. e vuoto su cortile condominiale
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito dei lavori eseguiti con la Comunicazione di Inizio Attività n. 0004412 del 06/07/2022
Regolarizzabili mediante: pratica Docfa
Descrizione delle opere da sanare: opere interne con la creazione di un soggiorno con angolo cottura
Pratica Docfa: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
L'appartamento con cantina fanno parte del condominio VIALE MEDAGLIE D'ORO,55, posto nel quartiere PISTA della città, comodo per accedere agli uffici amministrativi comunali e statali, con accesso diretto pedonale alla strada comunale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti diversi esercizi commerciali, le scuole primarie e secondarie e superiori, l'ospedale dista a circa 2000 ml. e la stazione FFSS distano a circa 500 ml..

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro ; Derivante da: ATTO; A rogito di [redacted] in data 07/06/2022 ai nn. 167521/36542; Registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 04/07/2022 ai nn. 5671/730; Importo ipoteca: € 73200; Importo capitale: € 48800.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE ALESSANDRIA in data 21/09/2023 ai nn. 4368/2023 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 04/10/2023 ai nn. 7285/5544.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.
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: 56,40
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] dal 24/01/1970 al 24/07/2009. In forza di atto di compravendita dalla [redacted] a rogito di [redacted], in data 24/01/1970, ai nn. 2325/910; registrato a Ufficio del Registro di

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alessandria, trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di Alessandria, in data 12/02/1970, ai nn. 953/752.

Titolare/Proprietario: [redacted] -Proprietario per 1/2 dal 06/03/1984 al 26/01/1993 . In forza di atto di compravendita da [redacted], in data 06/03/1984, ai nn. 89666; registrato a Ufficio del Registro di Alessandria, in data 23/03/1984, ai nn. 1275/1; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di Alessandria, in data 23/03/1984, ai nn. 2049/1418.

Titolare/Proprietario: [redacted] -Proprietario per 1/2, [redacted] -Usufrutto per 1/2. dal 26/01/1993 al 31/12/2020 . In forza di denuncia di successione di [redacted] registrata a Ufficio del Registro di Alessandria, in data 26/01/1993, ai nn. 47/1144; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di ALESSANDRIA , in data 28/11/1994, ai nn. 6817/4707.
Note: Testamento olografo pubblicato dal [redacted] in data 26/11/1992 rep.n.116835/19789 reg. ad Alessandria il 4/12/1992 al n. 3104 e trascritto il 16/12/1992 n. 7949/5268

Titolare/Proprietario: [redacted], dal 24/07/2009 al 31/12/2020 . In forza di denuncia di successione di [redacted] registrata all'Agenzia delle Entrate di Alessandria, in data 24/07/2009, ai nn. 19/1376; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 14/09/2009 , ai nn.6389/4131.
Note: Testamento Olografo pubblicato con Verbale del [redacted] del 6/07/2009 rep. 230611/36853 reg. all'Ufficio del Registro di Alessandria il 8/07/2009 n. 4202. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 23/06/2009 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) registrato in data 27/07/2009 - R.U. DI [redacted] Voltura n. 9004.1/2009 - Pratica n. AL0200488 in atti dal 28/07/2009

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietario per Intero [redacted] - Abitazione per Intero, dal 31/12/2020 ad 07/06/2022 . In forza di [redacted] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria, in data 31/12/2020, ai nn. 474741/ 88888; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria,
Note: Testamento Olografo pubblicato con Verbale del [redacted] del 7 maggio 2020 rep. 5356/1904 reg. all'Agenzia delle Entrate di Alessandria il 22 maggio 2020 n. 3660/1T

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/05/2022 al 07/06/2022 . In forza di Riunione di Abitazione per la morte di [redacted]; registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria, in data 24/05/2022, ai nn. AL0032808

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 07/06/2022 ad oggi (attuale proprietario) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 07/06/2022, ai nn. 167520/36541; registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria ; trascritto a all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 04/07/2022, ai nn. 5668/4201.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967
--Dichiarato abitabile con decorrenza dal 18 maggio 1968

Numero pratica: CILA -comunicazione di inizio lavori asseverata,
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: opere di Manutenzione straodinaria
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/07/2022 al n. di prot. 0004412
NOTE: con integrazione presentata in data 08/07/2022 n.prot. 0060770

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con G.R. 36-29308 del 7/02/2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	zona aree residenziali di classe 2
Norme tecniche di attuazione:	art. 35 - zona aree residenziali di classe 2

Note sulla conformità:

Nessuna.

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Alloggio posto al piano Terzo (int. 11) nel condomonio VIALE MEDAGLIE D'ORO 55, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, disimpegno, 2 camere e un bagno, un balcone; un balcone posto tra il piano Secondo e il piano Terzo e una cantina al piano Interrato

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **126,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: data antecedente all'anno 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; 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: buono

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **in ceramica** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **stucco spatolato** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	buono

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,40	1,60
		126,00		**118,70**

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 13 dep. 07/10/2026

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche dell'alloggio in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili presso le Agenzie immobiliare del territorio di ALESSANDRIA,
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di Comune di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ALESSANRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da €/mq. 540 a €/mq. 810 - stato conservativo NORMALE.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
APPARTAMENTO	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
Balcone	2,10	A corpo	€ 3.000,00
Cantina	1,60	A corpo	€ 3.000,00
Valore corpo			€ 121.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.000,00

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	118,70	€ 121.000,00	€ 121.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Riduzione del valore del 10% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 108.000,00**

Alessandria, 6 Ottobre 2026

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Mortara

Firmato Da: MORTARA MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5125cc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009