

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 25/2025

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 26/2025

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 27/2025

aperte dal Tribunale di Alessandria in data 08/10/2025

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

1 – PREMESSA

Il sottoscritto geometra Marco Pasquale Verrino, con residenza di lavoro in Castellazzo Bormida (AL), via Roma n. 36, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Alessandria alla posizione n. 2405 è stato nominato quale Perito dal Liquidatore dott. Giuseppe Caniggia al fine di redigere una perizia sui beni immobili siti in Provincia di Alessandria di proprietà

autorizzato dal Giudice Delegato dott. Michele Delli Paoli in data 18/10/2025 a seguito di Istanza nr. 1 del 16/10/2025.

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende fabbricati ubicati nel Comune di Acqui Terme (AL) e viene suddiviso in nr. 3 lotti funzionalmente distinti:

A confini: corte condominiale, altro fabbricato, Via Crenna, vano scale condominiale.

Altre informazioni utili per l'acquirente:

Spese di gestione condominiali: SI – L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del Condominio "Valleverde" ed è titolare di 92 millesimi di proprietà generale sull'intero complesso condominiale, come desumibile da tabelle allegate.

Le spese condominiali preventivate per l'esercizio 2025/2026 ammontano ad euro 225,00 circa.

Attestazione di Prestazione Energetica: NO

Accessibilità per soggetti diversamente abili:

- SI, limitatamente al piano terra.

Impianti, conformità e certificazioni:

Impianto elettrico:

esiste impianto elettrico:

- SI - epoca di realizzazione/adeguamento: molto recente

Impianto di riscaldamento:

- SI – di tipo centralizzato condominiale

Impianto antincendio:

- No

Ascensori, montacarichi e carri ponte:

l'immobile dispone di ascensori o montacarichi: NO

Allacciamento alle reti:

- rete idrica: SI
- rete elettrica: SI
- rete gas: SI
- rete fognaria: SI

Impianto fotovoltaico:

l'immobile dispone di impianto fotovoltaico: NO

3 - SITUAZIONE CATASTALE

Alla data della presente perizia gli immobili nel comune di Acqui Terme (AL) risultano censiti come di seguito descritto:

LOTTO 2

5 - SITUAZIONE IPOTECARIA

LOTTO 2

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, sui singoli subalterni costituenti l'immobile, sono risultate le seguenti formalità nel ventennio precedente e/o a far data dall'acquisto da parte dell'attuale proprietà:

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2005 - Registro Particolare 451 Registro Generale 1980 Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. Repertorio 585/2005 del 11/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in ACQUI TERME(AL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 344 del 23/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 452 Registro Generale 1981 Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. Repertorio 587/2005 del 11/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 415 del 13/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2009 - Registro Particolare 153 Registro Generale 1105 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778/20081 del 16/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ACQUI TERME(AL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico 10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2009 - Registro Particolare 799 Registro Generale 1106 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778 del 16/02/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ACQUI TERME(AL) Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 799 Registro Generale 1106 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778 del 16/02/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

situata l'unità immobiliare in esame come uno spazio completamente privo di qualsivoglia suddivisione interna ed è apposta la dicitura "eventuale sistemazione negozi".

Risulta inoltre differente la disposizione ed il numero delle bucatre esterne.

Per i suddetti motivi NON SI DICHIARA la conformità urbanistico-edilizia.

Ai sensi della vigente normativa, le opere difformi sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria ex art. 34-ter del D.P.R. 380/2001, per la cui presentazione si stima un importo, comprensivo di spese tecniche, IVA, cassa professionale, diritti di segreteria comunali e sanzione, pari ad euro 3.500,00.

7 - IMPOSTA DOVUTA IN CASO DI VENDITA

Per quanto concerne gli immobili descritti nella presente relazione, in caso di vendita non sono soggetti all'applicazione dell'IVA essendo sia stati acquistati che detenuti da persona fisica.

8 - VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Lo scrivente, considerato l'ottimo stato conservativo dell'unità immobiliare nonché la posizione commerciale ed espositiva, oltre alla tipologia intrinseca della struttura, reputa quantificare il potenziale valore unitario di mercato in: 700 €/mq.

Quanto sopra premesso si ritiene di quantificare il teorico valore di vendita come segue:

nr.	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore unitario (€)	Stima (€)
1	Negozio – Subalterno 2	65	700,00	45.500,00
Totale:				45.500,00

Le valutazioni sovraespresse si riferiscono a vendita sul libero mercato, con orizzonte temporale medio-lungo, mentre, nel caso di necessità di realizzo in tempi ridotti od obbligati, occorre, realisticamente, per rendere appetibile e preferenziale il bene ai potenziali acquirenti, prevedere un deprezzamento indicabile in un coefficiente di almeno il 10%, oltre a detrarre le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari rispettivamente ad euro 3.500,00 ed euro 600,00.

Sviluppando i calcoli si otterrà $(45.500,00 - 10\%) - 3.500,00 - 600,00 = 36.850,00 €$

Esperiti i dovuti arrotondamenti, il sottoscritto valuta il valore degli immobili formanti il Lotto 2 in **euro 37.000,00 (in lettere dicasi euro trentasettemila/00)**.

LOTTO 2 ALLEGATO A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO 2 ALLEGATO B – PLANIMETRIE CATASTALI

LOTTO 2 ALLEGATO C – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

LOTTO 2 ALLEGATO D – VISURE CATASTALI STORICHE



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2026 Ora: 17.52.15
Visura n.: T355462 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 16/04/2026

Segue

Indirizzo	VIA CRENNNA n. 17 Piano T			Partita	4370	Mod.58	-
Notifica							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	622	2			C/1	3	65 m ²		L. 1.085.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CRENNNA n. 17 Piano T							Partita	4370	Mod.58	-	
Notifica								Partita	4370	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	622	2			C/1	3	65 m ²		Euro 0,34 L. 663	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA CRENNNA n. 17 Piano T							Partita	4370	Mod.58	-	
Notifica								Partita	4370	Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/12/1994 Pubblico ufficiale MANGINI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 55031 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrato in data 21/12/1994 - DIVISIONE Voltura n. 590.1/1995 - Pratica n. AL0055746 in atti dal 17/03/2004			

LOTTO 2 ALLEGATO E – ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME

Data 21/04/2026 Ora 18:39:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T150810 del 21/04/2026

per immobile

Richiedente VRRMCP

5. ISCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 221 Registro Generale 2373
Pubblico ufficiale GARBARINO GABRIELE Repertorio 167571/21458 del 08/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 94 del 06/04/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/03/2022.
Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 03/03/2022 - Registro Particolare 76 Registro Generale 965
Pubblico ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 16438/11241 del 24/02/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 14/11/2025 - Registro Particolare 4232 Registro Generale 5081
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 68/2025 del 08/10/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
 (C.c., art. 1138)

- Condominio VALLEVERDE -
Via Crenna 47/15011/Acqui Terme
Codice Fiscale 81001480060

Verbale di assemblea

Oggi 09/09/2025 alle ore 21:00, presso Studlo Lovesio Via Nizza 165 - Acqui Terme , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile VALLEVERDE sito in Acqui Terme (AL) Via Crenna 47, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. APPROVAZIONE RENDICONTO CONSUNTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 2024/2025 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO;
2. ESAME ED APPROVAZIONE ESERCIZIO PREVENTIVO 2025/2026 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO E RATEAZIONE;
3. SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE E AZIONI INTRAPRESE PER IL RECUPERO;
4. NOMINA AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE;
5. NOMINA CONSIGLIERI;
6. VARIE ED EVENTUALI;

L'assemblea elegge a Presidente .. Zunino; che chiama a fungere da segretario Lovesio..... Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 20:57, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	MIL.
		73,40
		108,27
		108,27
		73,40
		73,40

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 5 condòmini su un totale di nr. 13 convocati, per complessivi millesimi 436,74 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).
 Delibera approvata all'unanimità.

Punto 1* - APPROVAZIONE RENDICONTO CONSUNTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 2024/2025 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO; (ordinaria amministrazione)

Si inizia la discussione elencando le spese che hanno formato il Rendiconto 2024 il quale si chiuso con 6.258,14 euro di spesa, con un aumento della spesa di € 489,61 sul consuntivo dell'anno precedente. L'amministratore sottolinea un aumento consistente dell'acqua, piccoli aumenti in tutte le voci presenti, come luce gas e assicurazione rispetto al consuntivo precedente e analisi dell'acqua potabile che hanno portato ad un aumento nel rendiconto del 2024/25 evidenziando il regolare andamento nel pieno rispetto delle spese preventivate, dopo aver avuto ogni singolo condomino ampia spiegazione dei quesiti o dei dubbi sorti, dopo un'accurata disamina, si passa alla votazione.

Vista la situazione dei citofoni i quali non sono più funzionanti, l'assemblea delibera di far fare dei preventivi e di discuterne in una prossima assemblea e una volta deliberato il preventivo, di raccogliere tutti i soldi per effettuare il lavoro e farlo nel momento in cui la cifra è totalmente a disposizione del condominio.
 Alle ore 21:01 entra Gjeorgjievski/Lazarovska.

Visite periodiche all'immobile, riunioni con i consiglieri di condominio, contatti telefonici con i singoli condomini;

Gestione dell'eventuale personale dipendente.

Cura dell'esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione: stipula dei contratti di appalti vari per lavori e servizi ordinari;

Solleciti di pagamento Euro 10 + affrancatura a carico dell'interessato;

Compimento di quant'altro previsto dalla legge e dalle vigenti normative in materia ordinaria;

la prima assemblea è compresa nell'onorario annuale, mentre le riunioni successive € 70,00 richieste di preventivi per lavori straordinari, stipula dei relativi contratti, esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori straordinari e redazione dei consuntivi e piani di riparto, certificazioni per detrazioni fiscali per lavori superiori ai 30.000,00 il 2 %, per importi inferiori da concordarsi di volta in volta con l'assemblea, A parte gli adempimenti fiscali di trasmissione 770, mod CU e quadro AC che saranno effettuati da professionista abilitato e cancelleria e € 40,00 per la fatturazione e conservazione elettronica delle fatture

Alle ore 21:43 si perviene alla votazione:

• Favorevoli: tutti i presenti n. 6 per 510,14 mil.

Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 5° - NOMINA CONSIGLIERI; (ordinaria amministrazione)

Vengono rinominati Alle ore 21:45 si perviene alla votazione:

• Favorevoli: tutti i presenti n. 6 per 510,14 mil.

Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

nati i consiglieri uscenti che accettano e ringraziano

Punto 6° - VARIE ED EVENTUALI; (ordinaria amministrazione)

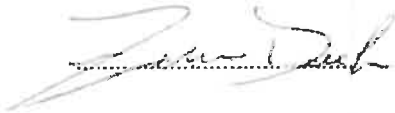
Nulla.

Alle ore 21.49 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea previo lettura del presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente

Il Segretario



Bilancio consuntivo per conto

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

	Importi	Totali
Proprietà tutti		
Assicurazione fabbricato	-1.750,87	
Trasmissione mod. 770	-152,26	
Tassa passo carraio	-43,34	-1.946,47
Inquilini Tutti		
Manutenzioni varie	-195,20	-195,20
Inquilini Alloggi		
Luce Scala 90%	-467,56	
Pulizie scala	-980,88	-1.448,44
Inquilini Negozi		
Luce scala 10%	-51,93	-51,93
Inquilini/proprietari		
Gestione conto corrente bancario	-410,28	
Amministrazione	-550,00	-960,28
Acqua Potabile		-1.685,00
Spese personali		-8,25
TOTALE		-6.295,57

Totale gestione	-6.295,57
Saldi di fine es. precedente	-5.186,62
Rate versate	4.546,54
Rimborsi quote	-33,97
Saldo finale (Euro)	-6.969,62

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
19/12/24 - (G45) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - R. Acc. secondo semestre 2024 SECONDO SEMESTRE 2024 - Fatt. 28/002	-16,08		
· 30/06/25 - (G23) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - Pulizie scale eseguite nei primi 6 mesi del 2025 - Fatt. 15/002	-474,36		
· 30/06/25 - (G24) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - R. Acc. Pulizie scale eseguite nei primi 6 mesi del 2025 - Fatt. 15/002	-16,08	-980,88	
Tot. Inquilini Alloggi			-1.448,44
Inquilini Negozi			
Luce scala 10%		-51,93	
Tot. Inquilini Negozi			-51,93
Inquilini/proprietari			
Gestione conto corrente bancario			
28/08/24 - (G35) - Banca C.R.Asti spa - tspay	-36,00		
30/09/24 - (G25) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00		
30/09/24 - (G26) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
30/09/24 - (G36) - Banca C R Asti spa - competenze - spese	-46,44		
31/12/24 - (G27) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00		
31/12/24 - (G28) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
13/01/25 - (G34) - Banca C.R.Asti spa - tspay	-36,00		
31/03/25 - (G29) - Banca C.R.Asti spa - competenze - spese	-67,24		
31/03/25 - (G30) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00		
31/03/25 - (G37) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
30/06/25 - (G31) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
30/06/25 - (G32) - Banca C.R.Asti spa - competenze - spese	-52,60		
30/06/25 - (G33) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00	-410,28	
Amministrazione			
· 31/05/25 - (G20) - Lovesio Stefano - COMPENSO AMM.NE ORDINARIA GESTIONE 2024-2025 - Fatt. 28	-550,00		
· 31/05/25 - (G21) - Lovesio Stefano - R. Acc. COMPENSO AMM.NE ORDINARIA GESTIONE 2024-2025 - Fatt. 28	0,00	-550,00	
Tot. Inquilini/proprietari			-960,28
Acqua Potabile			
· 01/07/24 - (G5) - A.M.A.G. spa - Gennaio febbraio 2024 - Fatt. 2024586302	-223,00		
· 18/07/24 - (G43) - AMAG RETI IDRICHE SPA - maggio / giugno 24 - Fatt. 2024695307	-227,00		
· 22/07/24 - (G4) - A.M.A.G. spa - marzo aprile 2024 - Fatt. 2024640496	-226,00		
· 23/09/24 - (G38) - AMAG RETI IDRICHE SPA - luglio agosto 24 - Fatt. 2024735867	-304,00		
· 14/11/24 - (G39) - AMAG RETI IDRICHE SPA - settembre ottobre 24 - Fatt. 2024790281	-461,00		
· 23/01/25 - (G42) - AMAG RETI IDRICHE SPA - novembre dicembre 24 - Fatt. 2025032389	-244,00		
			-1.685,00
Spese personali			
1/A5 Cavallero Bruno - 15/10/24 - (P2) - Poste Italiane Spa	-2,75		
1/A7 Icardi Piero e Parodi Paola - 15/10/24 - (P2) - Poste Italiane Spa	-2,75		
1/PT1 Marengo Ernesto - 15/10/24 - (P2) - Poste Italiane Spa	-2,75		
			-8,25
TOTALE			-6.295,57

Totale gestione	-6.295,57
Saldi di fine es. precedente	-5.186,62
Rate versate	4.546,54
Rimborsi quote	-33,97
Saldo finale (Euro)	-6.969,62

	PROPRIETA' / INQUILINI Proprietà tutti / Inquilini Tutti	ALLOGGI / Inquilini Alloggi	NEGOZI / Inquilini Negozii	PROPRIET A / Inquilini/pr oprietari	Acqua Potabile / Acqua Potabile	Movime ni personal	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Rimborsi quote	Saldo finale
1/PT1 r	-81,35 (41,80)	0,00	0,00 (86,09)	-20,07 (41,80)	0,00 (0,00)	-2,75 (0,00)	-104,18	-232,28	339,28	0,00	2,82
1/PT1 Co	0,00	0,00	-16,22	-20,07	-53,49 (3.1786)	0,00	-97,94	-10,81	94,20	0,00	-14,55
1/PT2 r	-179,08 (92,00)	0,00	0,00 (189,47)	-44,17 (92,00)	0,00 (0,00)	0,00	-223,25	-2.684,99	0,00	0,00	-2.908,24
1/PT2 Co	0,00	0,00	-35,71	-44,17	-56,60 (3.3634)	0,00	-154,44	-175,32	0,00	0,00	-329,76
Totale Negozi	-260,44 (133,80)	0,00	-51,93 (279,56)	-128,88 (1009,68)	-110,09 (16,82)	-2,75	-579,81	-3.103,40	433,48	0,00	-3.249,73
Totale Palazzina 1	-1.946,46 (1.068,66)	-1.448,44 (868,26)	-51,93 (279,56)	-960,28 (1009,68)	-1.685,00 (1.068,13)	-8,25	-6.295,56	-5.186,61	4.546,54	-33,97	-6.969,60
Attofondamenti	-0,01						-0,01	-0,01			-0,02
TOTALE COMPLESSIVO	-1.946,47 (1.068,66)	-1.448,44 (868,26)	-51,93 (279,56)	-960,28 (1009,68)	-1.685,00 (1.068,13)	-8,25	-6.295,57	-5.186,62	4.546,54	-33,97	-6.969,62

I documenti giustificativi delle spese sono a disposizione degli aventi diritto, presso l'ufficio dell'amministratore previo appuntamento.
 I sigg.ri condomini e inquilini sono invitati a controllare la colonna "rate versate" segnalando eventuali errori dovuti a disguidi bancari.
 Gli importi nella colonna "saldo finale" preceduti dal segno (-) sono da ritenersi a debito mentre quelli in positivo si intendono a credito e verranno conteggiati agli interessati nel prossimo esercizio.

BILANCIO PREVENTIVO

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2025/2026"

Periodo: 01/07/2025 - 30/06/2026

Conto/Sottoconto	Tabella	Attribuzione	Importi	Totali
Proprietà tutti				
Assicurazione fabbricato	PROPRIETA	Us	-1.750,87	
Trasmissione mod. 770	PROPRIETA	Us	-152,26	
Tassa passo carraio	PROPRIETA	Us	-43,34	-1.946,47
Inquilini Tutti				
Manutenzioni varie	INQUILINI	Co	-195,20	-195,20
Inquilini Alloggi				
Luce Scala 90%	ALLOGGI	Co	-467,56	
Pulizie scala	ALLOGGI	Co	-980,88	-1.448,44
Inquilini Negozi				
Luce scala 10%	NEGOZI	Co	-51,93	-51,93
Inquilini/proprietari				
Gestione conto corrente bancario	PROPRIETA	50% Co, 50% Us	-410,28	
Amministrazione	PROPRIETA	50% Co, 50% Us	-550,00	-960,28
Acqua Potabile	Acqua Potabile		-1.685,00	-1.685,00
		TOTALE		-6.287,32

Totale gestione	-6.287,32
Saldi di fine es. precedente	-6.969,62
Saldo finale (Euro)	-13.256,94

	PROPRIETA' / Proprietà tutti	INQUILINI / Inquilini Tutti	ALLOGGI / Inquilini Alloggi	NEGOZI / Inquilini Negozzi	PROPRIET A / Inquilini/pr oprietari	Acqua Potabile / Acqua Potabile	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale	Rata nr. 1 del 15/09/2025	Rata nr. 2 del 15/10/2025	Rata nr. 3 del 15/01/2026	Rata nr. 4 del 15/02/2026
1/PT1 f.o.	0,00	-8,16	0,00	-16,22	-20,07	-53,43 (3.1786)	-97,94	-14,55	-112,49	39,40	0,00	0,00	73,00
1/PT2 PT	-179,00 (92,00)	0,00 (92,00)	0,00	0,00 (189,47)	-44,17 (92,00)	0,00 (0)	-223,25	-2.908,24	-3.131,49	2.966,4	55,0	55,0	55,00
1/PT2 f.o.	0,00	-17,96	0,00	-35,71	-44,17	-56,60 (3.3634)	-154,44	-329,76	-484,20	407,20	0,00	77,00	0,00
	Totale Negozi	-269,44	-25,12	0,00	-128,48	-110,09	-577,06	-3.249,73	-3.826,79	3.461,79	55,00	182,00	128,00
	Totale Palazzina 1	-1.945,47	-195,21	-1.448,44	-960,27	-1.685,00	-6.287,32	-6.969,62	-13.256,94	8.725,97	1.386,00	1.686,00	1.459,00
	Arrotondamenti	0,01	0,01	0,01	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTALE COMPLESSIVO	-1.945,46	-195,20	-1.448,44	-960,28	-1.685,00	-6.287,32	-6.969,62	-13.256,94	8.725,97	1.386,00	1.686,00	1.459,00

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI (ACQUI TERME), IBAN: IT09 C 06085 47940 000000023383

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

in qualità

di locatore

LOCANO

alla € _____ con sede in _____ - 15011 /
(AL) P.Iva _____ - REA n. Al _____ - legale rappresentante _____, nato a _____
_____ il 1 _____, residente in _____ codice fiscale _____
_____ in qualità di conduttore

CHE ACCETTA

per sé e suoi aventi causa, la seguente unità immobiliare sita nel comune di Acqui Terme (AL) in Via Crenna, n.17 - piano terra composta da locale commerciale con vetrine. Al suo interno troviamo: negozio con bagno più una cantina. Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Acqui Terme - Foglio 23, particella 622, sub. 2, ctg C/1, cl.3, consist. 65 m², rendita euro 560,61. La parte locatrice dichiara che i detti dati catastali e le planimetrie depositate in catasto sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.

PATTI E CONDIZIONI

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal **01/08/2021** al **31/07/2027** rinnovandosi tacitamente ogni 6 (sei) anni a meno che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
2. Il canone annuo di locazione per il 1°, 2°, 3° e 4° anno viene tra le parti concordato in Euro **3.600,00** (tremilaseicento/00) da corrispondersi in 12 rate anticipate uguali di Euro 300,00 (trecento/00) entro il 5 (cinque) del mese. Per il 5° e il 6° anno il canone annuo di locazione viene tra le parti concordato in Euro **4.200,00** (quattromiladuecento/00) da corrispondersi in 12 rate anticipate uguali di Euro 350,00 (trecentocinquanta/00) entro il 5 (cinque) del mese. Per il 7°, 8°, 9°, 10°, 11° e 12° anno il canone annuo di locazione viene tra le parti concordato in Euro **6.000,00** (seimila/00) da corrispondersi in 12 rate anticipate uguali di Euro 500,00 (cinquecento/00) entro il 5 (cinque) del mese.
3. Il canone concordato verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% dei prezzi al consumo rilevato annualmente dall'Istat all'inizio di ogni annualità.
4. Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, fornitura elettrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'art.9 legge 329/78; a tal fine il conduttore

caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie oltre l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

14. I bolli del presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Ogni modifica del presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione o notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

15. L'eventuale idoneità del locale all'uso convenuto per mancanza di requisiti prescritti dalla pubblica autorità, non obbliga il locatore a porvi rimedio con modificazioni e trasformazioni dell'immobile locato.

16. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

17. Il conduttore dichiara di aver preso visione e di ricevere copia dell'attestato di Certificazione Energetico codice identificativo: 2021 1039880001 scadenza 31/12/2026
Certificatore: PEPETO ALESSANDRO BORIS VALENTINO N° 103988-

Acqui Terme, lì 15/06/2021

Locatore

Locatore

Locatore

Conduttore _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,17.

Acqui Terme, lì 15/06/2021

Conduttore
