

**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 Valenza**  
**Lotto 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella**  
**Lotto 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella**  
**Lotto 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella**

**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:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS DI OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' per l'area 1/1, foglio 24, particella 85, subalterno 300, indirizzo VIALE GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 15-17-19, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 4, consistenza 95 mq, superficie 104, rendita € 1.854,60

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS DI OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' per l'area 1/1, foglio 24, particella 85, subalterno 4, indirizzo VIALE GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 21, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, superficie 50, rendita € 878,49

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS DI OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' per l'area 1/1, foglio 24, particella 85, subalterno 301, indirizzo VIALE GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 37, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 4, consistenza 128 mq, superficie 146, rendita € 2.498,82

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Libero**

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Libero**

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Valore complessivo intero:** 27.740,00

**Lotto:** 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Valore complessivo intero:** 13.920,00

**Lotto:** 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella

**Valore complessivo intero:** 40.860,00

Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19,21,37

**Lotto: 001 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Valenza (AL) CAP: 15048, Viale C.A. Dalla Chiesa n.15-17-19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' superficaria 1/1 OMISSIS DI OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' per l'area 1/1, foglio 24, particella 85, subalterno 300, indirizzo VIALE GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 15-17-19, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 4, consistenza 95 mq, superficie 104, rendita € 1.854,60

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: androne OMISSIS, altra u.i.u. sub.4, cortile OMISSIS a due lati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: finestra nella parete sud

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: finestra nella parete sud

variazione 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:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 50

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

**- 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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019** . In forza di Atto di Convenzione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Titoli anteriore al ventennio:

La predetta "OMISSIS in allora "OMISSIS" aveva acquistato dal OMISSIS il diritto di superficie sulle aree su cui è stato edificato l'intero complesso edilizio, ossia quelli che costituiscono porzione in forza degli infra indicati Atti tutti portanti Convenzione esecuzione di P.E.E.P. : -Atto a rogito OMISSIS in data 05/07/1984 rep.103605/20621 trascritto ad OMISSIS il 25/07/1984 ai N.4773/3557 per il primo Lotto (detto "Fabbricato A"); -Atto a rogito OMISSIS in data 01/10/1986 rep.109774/21144 trascritto ad OMISSIS il 28/10/1986 ai N.6359/4518 per la realizzazione del secondo Lotto (detto "Fabbricato B1"), preceduto da Atto di Impegno a rogito Notaio OMISSIS in data 26/09/1986 rep.109713/21143 trascritto ad OMISSIS il 02/10/1986 ai N.5846/4164; -Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 28/09/1987 rep.41002/7660 trascritto ad OMISSIS il 15/10/1987 ai N.6651/4389 per la realizzazione del terzo Lotto (detto "Fabbricato B2"). Tutti gli Atti indicati portanti concessione in diritto di superficie e Convenzioni sono stati rettificati con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 26/09/1988 rep.23922/9132 trascritto ad OMISSIS il 13/10/1988 ai N.7031/4626 ed ulteriormente integrati con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 18/10/1991 rep.30646/9331 trascritto ad OMISSIS il 05/11/1991 ai N.7527/4875 per la realizzazione dell'ultimo Lotto (detto "Fabbricato C").

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al** . In forza di Mutamento di de-

nominazione 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: 17  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio ad uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/04/1984 al n. di prot. 17

Numero pratica: 13  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio ad uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/04/1987 al n. di prot. 13

Numero pratica: 84  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante a costruzione di edificio civile abitazione  
Rilascio in data 07/12/1987 al n. di prot. 84  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 24  
NOTE: P.E.E.P. Regione Fogliabella lott.R10 RC2 edificio A

Numero pratica: 51/90  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante in corso d'opera  
Per lavori: Varianti a locali da destinarsi ad uso commerciale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/05/1990 al n. di prot. 3920  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 24

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fusione di tre unità immobiliari ad uso negozio, diversa distribuzione spazi interni con demolizioni e costruzioni di tramezze

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di tre unità immobiliari ad uso negozio, diversa distribuzione spazi interni con demolizioni e costruzioni di tramezze

CILA in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Importi di regolarizzazione con stima di massima che dovranno essere perfezionati con l'Ufficio Tecnico in fase di presentazione sanatoria, per gli interventi strutturali dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento (al momento non stimabili).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n.74 del 11/09/1995 (rett. CC n.60 del 30/08/99)
Norme tecniche di attuazione:	P.E.E.P. Fogliabella D.C.C. n.137 del 31-10-1990
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune Valenza
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giuseppe Mussa in data 18/10/1991 rep.30646/9331 trascritto in data 05/11/1991 ai N.7527/4875
Obblighi derivanti:	Proprietà per l'area da parte del Comune di Valenza di novantanove anni dalla data di stipulazione della convenzione alla "IMPRESA CAPRA -S.p.A." che ha accettato il diritto di superficie per la realizzazione del P.E.E.P. di cui alla D.C.C. n.137/31-10-1990
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Proprietà per l'area Comune di Valenza

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Negozi al piano terra in OMISSIS di OMISSIS Regione Fogliabella, composto al piano terra da: locale open-space con vetrate e due servizi igienici. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio. L'unità immobiliare priva di impianto di riscaldamento e presenta scarse condizioni di manutenzione generale.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in scarse condizioni di manutenzione generale da ristrutturare

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

#### Impianti:

Elettrico

Fognatura

Idrico

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**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 (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi (p.t.)	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
		<b>107,00</b>		<b>107,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2025

Zona: CENTRO ABITATO DIREZIONE VILLABELLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 950

**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 va-

lori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '25) e dei canali immobiliari [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) (l'osservatorio O.M.I. riporta una quotazione media dei negozi con oscillazioni tra 475 e 950 €/m<sup>2</sup>); è stato utilizzato un valore unitario pari a € 400,00/mq medio tenuto conto delle scarse condizioni manutenzione (immobile da ristrutturare) e della scarsa richiesta di immobili simili nella zona in oggetto; 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:

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

P<sub>i</sub> = prezzo unitario del bene i-esimo simile;

S<sub>i</sub> = superficie convenzionale del bene i-esimo simile.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

V<sub>mb</sub> = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

S<sub>b</sub> = 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 Valenza;

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;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

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

Valori medi di mercato prudenziale negozio : € 400 /mq (immobile da ristrutturare).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio (p.t.)	107,00	€ 400,00	€ 42.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.800,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 42.800,00</b>
Valore corpo			€ 42.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	107,00	€ 42.800,00	€ 42.800,00

**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% )	€ 8.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 27.740,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 002 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Valenza (AL) CAP: 15048, Viale C.A. Dalla Chiesa n.21**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS DI OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' per l'area 1/1, foglio 24, particella 85, subalterno 4, indirizzo VIALE GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 21, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, superficie 50, rendita € 878,49

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: androne OMISSIS, vano scala OMISSIS, porticato OMISSIS, altra u.i.u. sub.300

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 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:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 50

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

**- 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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019** . In forza di Atto di Convenzione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Titoli anteriore al ventennio:

La predetta "OMISSIS in allora "OMISSIS" aveva acquistato dal OMISSIS il diritto di superficie sulle aree su cui è stato edificato l'intero complesso edilizio, ossia quelli che costituiscono porzione in forza degli infra indicati Atti tutti portanti Convenzione esecuzione di P.E.E.P. : -Atto a rogito OMISSIS in data 05/07/1984 rep.103605/20621 trascritto ad OMISSIS il 25/07/1984 ai N.4773/3557 per il primo Lotto (detto "Fabbricato A"); -Atto a rogito OMISSIS in data 01/10/1986 rep.109774/21144 trascritto ad OMISSIS il 28/10/1986 ai N.6359/4518 per la realizzazione del secondo Lotto (detto "Fabbricato B1"), preceduto da Atto di Impegno a rogito Notaio OMISSIS in data 26/09/1986 rep.109713/21143 trascritto ad OMISSIS il 02/10/1986 ai N.5846/4164; -Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 28/09/1987 rep.41002/7660 trascritto ad OMISSIS il 15/10/1987 ai N.6651/4389 per la realizzazione del terzo Lotto (detto "Fabbricato B2"). Tutti gli Atti indicati portanti concessione in diritto di superficie e Convenzioni sono stati rettificati con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 26/09/1988 rep.23922/9132 trascritto ad OMISSIS il 13/10/1988 ai N.7031/4626 ed ulteriormente integrati con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 18/10/1991 rep.30646/9331 trascritto ad OMISSIS il 05/11/1991 ai N.7527/4875 per la realizzazione dell'ultimo Lotto (detto "Fabbricato C").

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al** . In forza di Mutamento di de-

nominazione 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: 17  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio ad uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/04/1984 al n. di prot. 17

Numero pratica: 13  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio ad uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/04/1987 al n. di prot. 13

Numero pratica: 84  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante a costruzione di edificio civile abitazione  
Rilascio in data 07/12/1987 al n. di prot. 84  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 24  
NOTE: P.E.E.P. Regione Fogliabella lott.R10 RC2 edificio A

Numero pratica: 51/90  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante in corso d'opera  
Per lavori: Varianti a locali da destinarsi ad uso commerciale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/05/1990 al n. di prot. 3920  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 24

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni

CILA in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Importi di regolarizzazione con stima di massima che dovranno essere perfezionati con l'Ufficio

Tecnico in fase di presentazione sanatoria, per gli interventi strutturali dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento (al momento non stimabili).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n.74 del 11/09/1995 (rett. CC n.60 del 30/08/99)
Norme tecniche di attuazione:	P.E.E.P. Fogliabella D.C.C. n.137 del 31-10-1990
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune Valenza
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giuseppe Mussa in data 18/10/1991 rep.30646/9331 trascritto in data 05/11/1991 ai N.7527/4875
Obblighi derivanti:	Proprietà per l'area da parte del Comune di Valenza di novantanove anni dalla data di stipulazione della convenzione alla "IMPRESA CAPRA -S.p.A." che ha accettato il diritto di superficie per la realizzazione del P.E.E.P. di cui alla D.C.C. n.137/31-10-1990
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Proprietà per l'area Comune di Valenza

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Negozi al piano terra in OMISSIS di OMISSIS Regione Fogliabella, composto al piano terra da: locale open-space con vetrate, locale deposito/ripostiglio, w.c. con antibagno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio. L'unità immobiliare priva di impianto di riscaldamento (split interno dismesso) e presenta scarse condizioni di manutenzione generale.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in scarse condizioni di manutenzione generale da ristrutturare

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: <b>alluminio</b>
Infissi interni	materiale: <b>legno tamburato</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>

#### Impianti:

Elettrico

Fognatura

Idrico

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**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 (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi (p.t.)	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
		<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2025

Zona: CENTRO ABITATO DIREZIONE VILLABELLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 950

**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](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) (l'osservatorio O.M.I. riporta una quotazione media dei negozi con oscillazioni tra 475 e 950 €/m<sup>2</sup>); è stato utilizzato un valore unitario pari a € 400,00/mq medio tenuto conto delle scarse condizioni manutenzione (immobile da ristrutturare) e della scarsa richiesta di im-

mobili simili nella zona in oggetto; 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 simile;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo simile.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

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 Valenza;

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;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

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

Valori medi di mercato prudenziale negozio : € 400 /mq (immobile da ristrutturare).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio (p.t.)	56,00	€ 400,00	€ 22.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 22.400,00</b>
Valore corpo			€ 22.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	56,00	€ 22.400,00	€ 22.400,00

**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% )	€ 4.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.920,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 003 - Negozio in Comune di Valenza Regione Fogliabella**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Valenza (AL) CAP: 15048, Viale C.A. Dalla Chiesa n.37**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) C.F. OMISSIS Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS DI OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' per l'area 1/1, foglio 24, particella 85, subalterno 301, indirizzo VIALE GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 37, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 4, consistenza 128 mq, superficie 146, rendita € 2.498,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: porticato OMISSIS a tre lati, altra u.i.u

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 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:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 50

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

**- 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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019** . In forza di Atto di Convenzione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Titoli anteriore al ventennio:

La predetta "OMISSIS in allora "OMISSIS" aveva acquistato dal OMISSIS il diritto di superficie sulle aree su cui è stato edificato l'intero complesso edilizio, ossia quelli che costituiscono porzione in forza degli infra indicati Atti tutti portanti Convenzione esecuzione di P.E.E.P. : -Atto a rogito OMISSIS in data 05/07/1984 rep.103605/20621 trascritto ad OMISSIS il 25/07/1984 ai N.4773/3557 per il primo Lotto (detto "Fabbricato A"); -Atto a rogito OMISSIS in data 01/10/1986 rep.109774/21144 trascritto ad OMISSIS il 28/10/1986 ai N.6359/4518 per la realizzazione del secondo Lotto (detto "Fabbricato B1"), preceduto da Atto di Impegno a rogito Notaio OMISSIS in data 26/09/1986 rep.109713/21143 trascritto ad OMISSIS il 02/10/1986 ai N.5846/4164; -Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 28/09/1987 rep.41002/7660 trascritto ad OMISSIS il 15/10/1987 ai N.6651/4389 per la realizzazione del terzo Lotto (detto "Fabbricato B2"). Tutti gli Atti indicati portanti concessione in diritto di superficie e Convenzioni sono stati rettificati con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 26/09/1988 rep.23922/9132 trascritto ad OMISSIS il 13/10/1988 ai N.7031/4626 ed ulteriormente integrati con Atto a rogito Notaio OMISSIS in data 18/10/1991 rep.30646/9331 trascritto ad OMISSIS il 05/11/1991 ai N.7527/4875 per la realizzazione dell'ultimo Lotto (detto "Fabbricato C").

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al** . In forza di Mutamento di de-

nominazione 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: 17  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio ad uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/04/1984 al n. di prot. 17

Numero pratica: 13  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio ad uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/04/1987 al n. di prot. 13

Numero pratica: 84  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante a costruzione di edificio civile abitazione  
Rilascio in data 07/12/1987 al n. di prot. 84  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 24  
NOTE: P.E.E.P. Regione Fogliabella lott.R10 RC2 edificio A

Numero pratica: 51/90  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante in corso d'opera  
Per lavori: Varianti a locali da destinarsi ad uso commerciale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/05/1990 al n. di prot. 3920  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 24

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fusione di tre unità immobiliari ad uso negozio, diversa distribuzione spazi interni con demolizioni e costruzioni di tramezze

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di tre unità immobiliari ad uso negozio, diversa distribuzione spazi interni con demolizioni e costruzioni di tramezze

CILA in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Importi di regolarizzazione con stima di massima che dovranno essere perfezionati con l'Ufficio Tecnico in fase di presentazione sanatoria, per gli interventi strutturali dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento (al momento non stimabili).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n.74 del 11/09/1995 (rett. CC n.60 del 30/08/99)
Norme tecniche di attuazione:	P.E.E.P. Fogliabella D.C.C. n.137 del 31-10-1990
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune Valenza
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giuseppe Mussa in data 18/10/1991 rep.30646/9331 trascritto in data 05/11/1991 ai N.7527/4875
Obblighi derivanti:	Proprietà per l'area da parte del Comune di Valenza di novantanove anni dalla data di stipulazione della convenzione alla "IMPRESA CAPRA -S.p.A." che ha accettato il diritto di superficie per la realizzazione del P.E.E.P. di cui alla D.C.C. n.137/31-10-1990
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Proprietà per l'area Comune di Valenza

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Negozio al piano terra in OMISSIS di OMISSIS Regione Fogliabella, composto al piano terra da: tre locali ad uso negozio, due servizi igienici con antibagno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio. L'unità immobiliare è scaldata mediante caldaia a gas attualmente dismessa e non a norma, e presenta scarse condizioni di manutenzione generale.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in scarse condizioni di manutenzione generale da ristrutturare

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

#### Impianti:

Elettrico

Fognatura

Idrico

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas autonoma

Stato impianto	dismesso
Impianto a norma	NO

**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 (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi (p.t.)	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
		<b>148,00</b>		<b>148,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2025

Zona: CENTRO ABITATO DIREZIONE VILLABELLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 950

**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](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) (l'osservatorio O.M.I. riporta una quotazione media dei negozi con oscillazioni tra 475 e 950 €/m<sup>2</sup>); è stato utilizzato un valore unitario pari a € 400,00/mq medio tenuto conto delle scarse condizioni manutenzione (immobile da ristrutturare) e della scarsa richiesta di immobili simili nella zona in oggetto; 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:

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

P<sub>i</sub> = prezzo unitario del bene iesimo similare;

S<sub>i</sub> = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

V<sub>m</sub> = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

S<sub>b</sub> = 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 Valenza;

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;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

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

Valori medi di mercato prudenziale negozio : € 400 /mq (immobile da ristrutturare).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio (p.t.)	148,00	€ 400,00	€ 59.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.200,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 59.200,00</b>
Valore corpo			€ 59.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	148,00	€ 59.200,00	€ 59.200,00

**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% )	€ 11.840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.860,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

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

Data generazione:  
20-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mantelli**



Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	1
--	-----------------	---

---

**\_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---



Foto 1 Piazza C.A. Dalla Chiesa vista su negozi lotto 1 e lotto 2



Foto 2 Prospetto negozio lotto 1



Foto 3 Prospetto negozio lotto 1



Foto 4 Particolare interno negozio lotto 1



Foto 5 Particolare interno negozio lotto 1



Foto 6 Particolare interno negozio lotto 1



Foto 7 Particolare interno negozio lotto 1



Foto 8 Particolare interno negozio lotto 1



Foto 9 Prospetto negozio lotto 2



Foto 10 Particolare interno negozio lotto 2



Foto 11 Particolare interno negozio lotto 2



Foto 12 Particolare interno negozio lotto 2



Foto 13 Particolare interno negozio lotto 2



Foto 14 Particolare interno negozio lotto 2



Foto 15 Prospetto negozio lotto 3



Foto 16 Prospetto negozio lotto 3



Foto 17 Particolare interno negozio lotto 3



Foto 18 Particolare interno negozio lotto 3



Foto 19 Particolare interno negozio lotto 3



Foto 20 Particolare interno negozio lotto 3

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	2
--	-----------------	---

---

**\_ PLANIMETRIE CATASTALI N.C.E.U.**

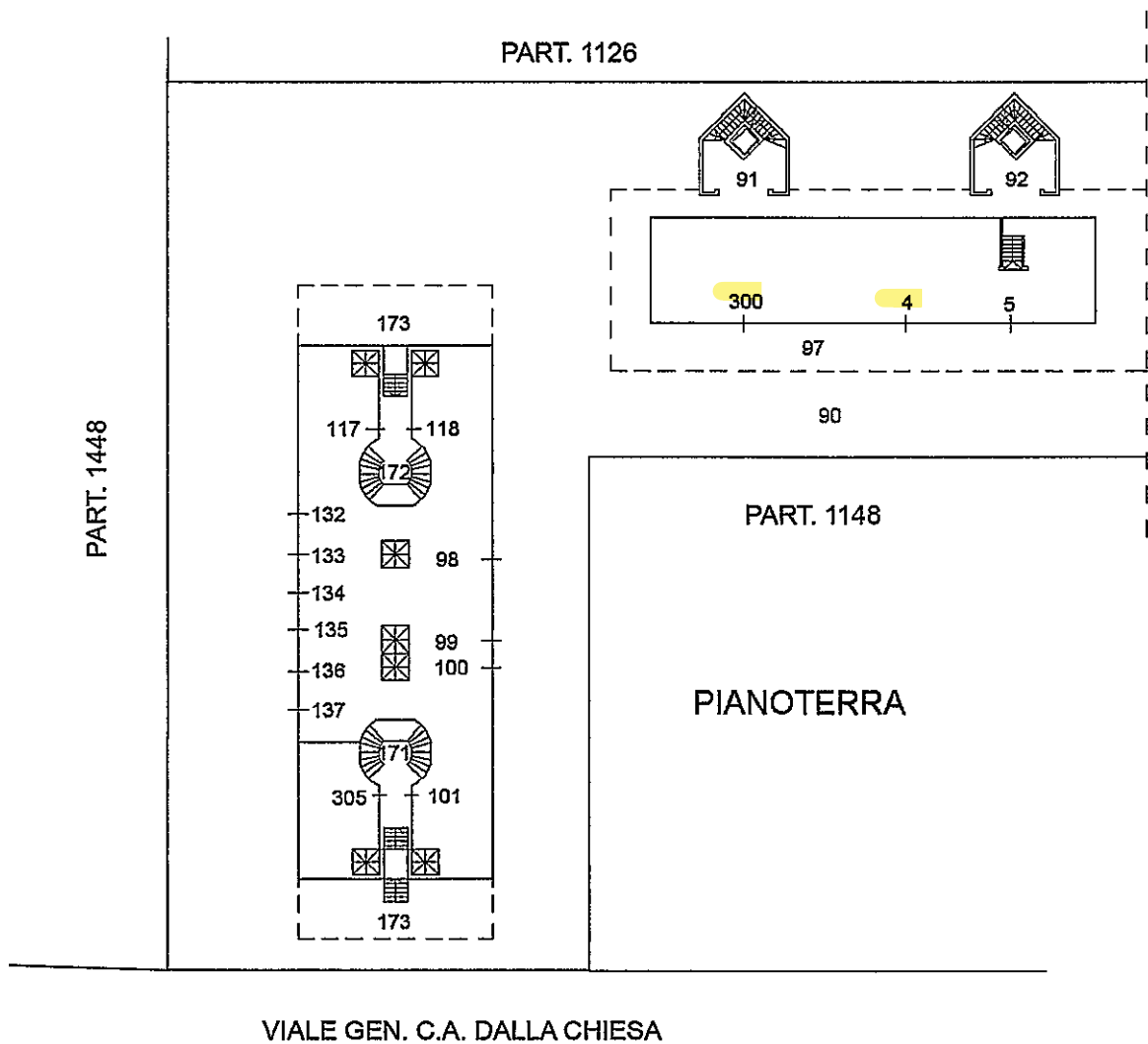
---

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Alessandria**

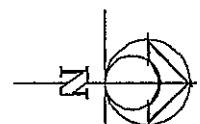
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Cucchiara Silvia  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Alessandria N. 01088

Comune di Valenza Protocollo n. AL0010056 del 03/02/2021  
Sezione: VAL Foglio: 24 Particella: 85 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Planimetria non attuale

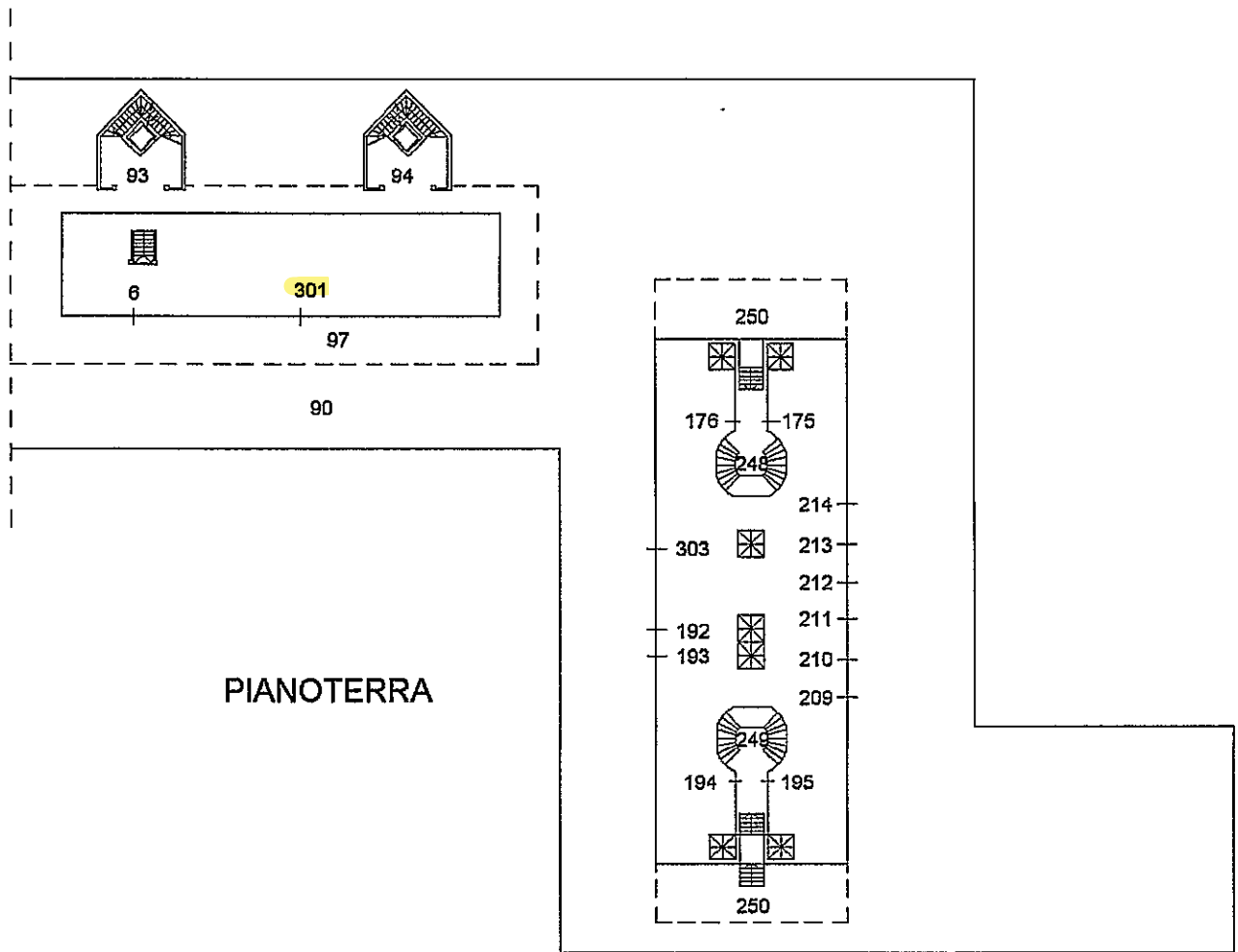


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Alessandria**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Cucchiara Silvia  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Alessandria N. 01088

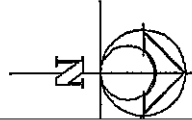
Comune di Valenza Protocollo n. AL0010056 del 03/02/2021  
Sezione: VAL Foglio: 24 Particella: 85 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANOTERRA**

Planimetria non attuale



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2025 - Comune di VALENZA(L570) - < Sez. urbana VAL - Foglio 24 Particella 85 >

MODULARIO  
area 496

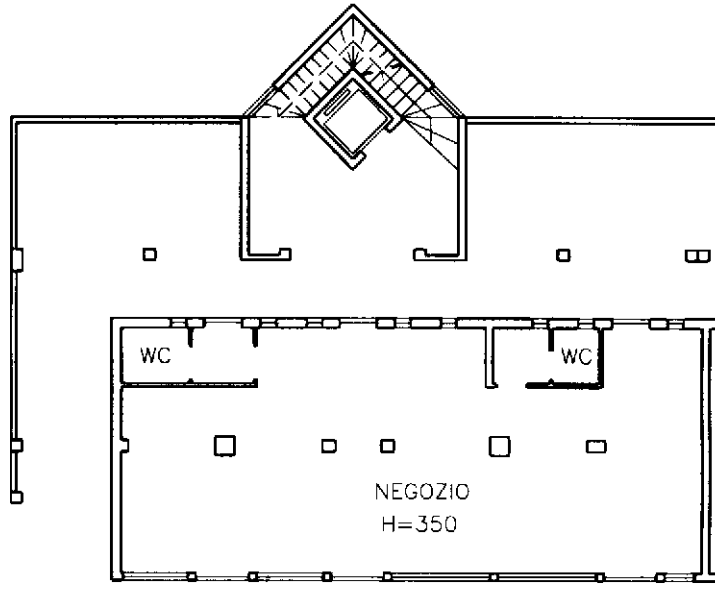


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

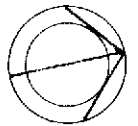
LIBR  
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALENZA via DALLA CHIESA civ. 15-17-19



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. MANFRIN MAURIZIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/06/2001 - Data: 13/03/2024 - n. T287482 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P  
Totale, sch. 85 - Foglio 300 della provincia di VALENZA  
Iscritto all'albo de GEOMETRI  
data 09-05-01 Firma [Signature]

Catasto ed. fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di VALENZA(L.570) - < Sez. urbana VAL - Foglio 24 - Particella 85 - Subalterno 300 >  
VIALE C. A. DALLA CHIESA n. 15-17-19, Piano T

1697

MODULARIO  
r. rig. r. r. r. r. r.

107



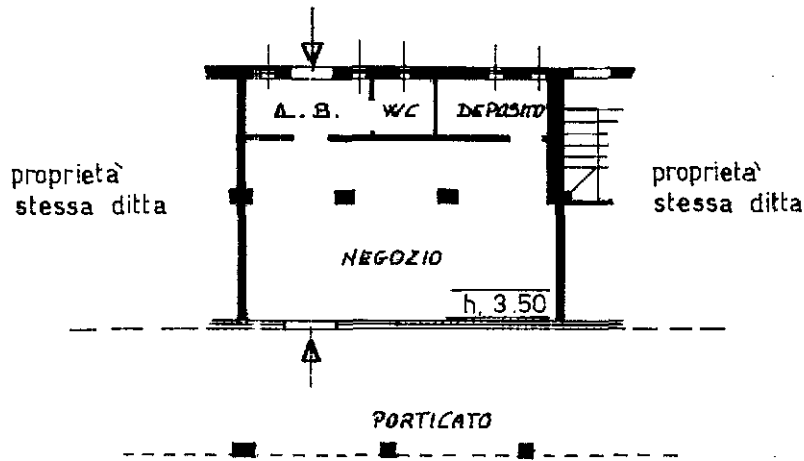
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)

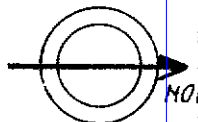
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALENZA PD..... via G.A. DALLA CHIESA..... civ. 81

# PIANTA PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH. TARTARA CLAUDIA INES

(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

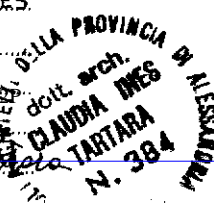
B 331/38

Data presentazione: 13/02/1998 - Data: 13/03/2024 - n. T180980 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - n. 85 - sub. 4

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

data 04-01-1998 Firma Claudia Tartara



13 FEB 1998

Catasto del Fabbriati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di VALENZA(L.570) - < Sez. urbana VAL - Foglio 24 - Particella 85 - Subalterno 4 >  
VIA G. A. DALLA CHIESA n. 21 Piano T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0218853 del 24/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Valenza

Viale Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa

civ. 37

Identificativi Catastali:

Sezione: VAL

Foglio: 24

Particella: 85

Subalterno: 301

Compilata da:

Vallino Domenico Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Alessandria

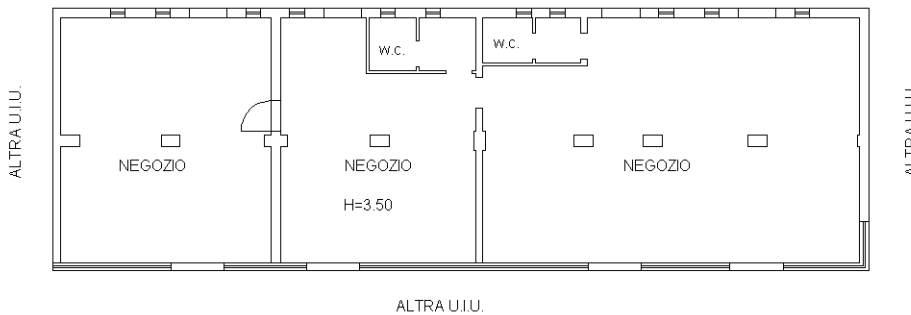
N. 2044

Scheda n. 1

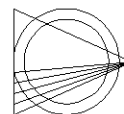
Scala 1:200

PIANO TERRA

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di VALENZA(L570) - < Sez. urbana VAL - Foglio 24 - Particella 85 - Subalterno 301 >  
VIALE C. A. DALLA CHIESA n. 37 Piano T

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	3
--	-----------------	---

**\_ ESTRATTO MAPPA CATASTO N.C.T.**

---

