
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **121/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: SUB 34 negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 14, particella 431, subalterno 34, indirizzo Corso Roma 14, piano T, comune Bistagno, categoria C/1, classe 2, consistenza 130 mq, superficie 150 mq, rendita € 1483,78 €

Corpo: SUB 40 cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 14, particella 431, subalterno 40, indirizzo Corso Roma 6, piano S1, comune Bistagno, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 18,44 €

Corpo: SUB 41 magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 14, particella 431, subalterno 41, indirizzo Corso Roma 6, piano S1, comune Bistagno, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, superficie 54 mq, rendita € 50,97 €

Corpo: SUB 27 Rimessa

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

foglio 14, particella 431, subalterno 27, indirizzo Corso Roma 2, piano S1, comune Bistagno, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, superficie 77 mq, rendita € 189,33 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: SUB 34 negozio

Libero

Corpo: SUB 40 cantina

Libero

Corpo: SUB 41 magazzino

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: SUB 27 Rimessa

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: SUB 34 negozio



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: SUB 40 cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: SUB 41 magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: SUB 27 Rimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: SUB 34 negozio

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: SUB 34 negozio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB 40 cantina

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB 41 magazzino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB 27 Rimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: SUB 34 negozio

Misure Penali: NO

Corpo: SUB 40 cantina

Misure Penali: Non specificato

Corpo: SUB 41 magazzino

Misure Penali: Non specificato

Corpo: SUB 27 Rimessa

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001



Corpo: SUB 34 negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: SUB 40 cantina

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: SUB 41 magazzino

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: SUB 27 Rimessa

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno) - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 106.591,80



Beni in Bistagno (AL)

Località/Frazione

Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Ad integrazione della relazione notarile si allega ispezione ipotecaria relativa al subalterno 34 a seguito di ipoteca volontaria a favore a concessione di mutuo fondiario (atto notaio OMISSIS di Canelli del 15/02/2010 rep.17501 capitale € 300.000 ipoteca € 600.000 durata 20 anni). Ipoteca iscritta alla Conservatoria di Acqui Terme il 19/02/2010 RG 846 RP196. Si allega inoltre ispezione ipotecaria di aggiornamento dal 13/05/2023 al 21/08/2023 su tutti gli immobili oggetto di pignoramento: apertura di liquidazione giudiziale a favore massa creditori Tribunale di Asti atto del 22/06/2023 rep.41 trascrizione contro presso Conservatoria di Acqui Terme del 09/08/2023 RG 3954 RP 3307.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: SUB 34 negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 14, particella 431, subalterno 34, indirizzo Corso Roma 14, piano T, comune Bistagno, categoria C/1, classe 2, consistenza 130 mq, superficie 150 mq, rendita € 1483,78 €Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2015 Pratica n.AL0228267 in atti dal 21/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83502.1/2015) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/08/2015 Pratica n. AL0154572 in atti dal 03/08/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.62079.1/2015) VARIAZIONE del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. C01226.1/1999)Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste tabella millesimale, Amministratore pro tempore del Condominio OMISSIS di Acqui Terme, comunica una quota di 115/761 riferita ai metri quadri complessivi del Condominio che non comprende interi immobili pignorati ma solo la parte sottostante al fabbricato elevato 4 piani fuori terra.Confini: Via Roma, OMISSIS (o aventi causa) , distacco su cortile, negozio sub. 35.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB 40 cantina.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)****Quota e tipologia del diritto**

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 431, subalterno 40, indirizzo Corso Roma 6, piano S1, comune Bistagno, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 18,44 €

Derivante da: VARIAZIONE del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. C01226.1/1999)

Confini: Via Roma, Via XXV Aprile, cantina eredi OMISSIS e cantina sub. 37.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB 41 magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 431, subalterno 41, indirizzo Corso Roma 6, piano S1, comune Bistagno, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, superficie 54 mq, rendita € 50,97 €

Derivante da: VARIAZIONE del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. C01226.1/1999)

Confini: magazzini sub.43 e sub. 27, distacco su cortile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta tamponata la porta di accesso dal corridoio condominiale, l'accesso può avvenire solo attraverso sub.27 (compreso nel pignoramento).

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB 27 Rimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: foglio 14, particella 431, subalterno 27, indirizzo Corso Roma 2, piano S1, comune Bistagno, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, superficie 77 mq, rendita € 189,33 €

Derivante da: VARIAZIONE del 15/10/2013 Pratica n. AL0185668 in atti dal 15/10/2013 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n.46718.1/2013) VARIAZIONE del 21/04/1992 in atti dal 17/02/1994 FRAZIONAMENTO (n. 10.1/1992)

Confini: distacco su cortile, vano scala, magazzino sub. 41.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non riportata la divisione spazi interni in due distinte rimesse ricavate dopo la ristrutturazione del 2009.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 34 negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Libero

Identificativo corpo: SUB 40 cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Libero

Identificativo corpo: SUB 41 magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO



Identificativo corpo: SUB 27 Rimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili OMISSIS in data 24/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/05/2023 ai nn. OMISSIS; Debito OMISSIS oltre spese ed interessi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 09 08 2023 ai nn. OMISSIS

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; Note:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 660000; Importo capitale: € 330000; Note

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/10/2018 ai nn. OMISSIS;

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 34 negozio e SUB 40 cantina e SUB 41 magazzino e SUB 27 Rimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: SUB 34 negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

8499,76. Come da prospetto allegato richiesto e fornito da amministratore condominio Lovisolò.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Identificativo corpo: SUB 40 cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Identificativo corpo: SUB 41 magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Identificativo corpo: SUB 27 Rimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL), Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/11/1999** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/04/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 34 negozio e SUB 40 cantina e SUB 41 magazzino e SUB 27 Rimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: S.U.A.P.

Presentazione in data 11/08/2015 al n. di prot. 3337 - n.46

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1973 al n. di prot.

NOTE: Edificazione fabbricato Condominiale a seguito di: Licenza edilizia richiesta in data 26/03/1968, inizio lavori 25/04/1968 ultimati in data 31/12/1970. Estremi Licenza non disponibili. Risulta altresì rilas-



ciato dal Comune di Bistagno, ed allegato, dichiarazione in data 23/11/1999 a firma del responsabile Uffici Tecnico Comunale circa il condono per silenzio/assenso relativo a non meglio specificate opere interne al fabbricato Condominiale realizzate dal costruttore OMISSIS ora deceduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 34 negozio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1973 al n. di prot.

NOTE: Edificazione fabbricato Condominiale a seguito di: Licenza edilizia richiesta in data 26/03/1968, inizio lavori 25/04/1968 ultimati in data 31/12/1970. Estremi Licenza non disponibili. Risulta altresì rilasciato dal Comune di Bistagno, ed allegato, dichiarazione in data 23/11/1999 a firma del responsabile Uffici Tecnico Comunale circa il condono per silenzio/assenso relativo a non meglio specificate opere interne al fabbricato Condominiale realizzate dal costruttore OMISSIS ora deceduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 40 cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1973 al n. di prot.

NOTE: Edificazione fabbricato Condominiale a seguito di: Licenza edilizia richiesta in data 26/03/1968, inizio lavori 25/04/1968 ultimati in data 31/12/1970. Estremi Licenza non disponibili. Risulta altresì rilasciato dal Comune di Bistagno, ed allegato, dichiarazione in data 23/11/1999 a firma del responsabile Uffici Tecnico Comunale circa il condono per silenzio/assenso relativo a non meglio specificate opere interne al fabbricato Condominiale realizzate dal costruttore OMISSIS ora deceduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 41 magazzino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 10, 12, 14, 16 (tratto S.S. 30 tramediante Bistagno)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione box auto e chiusura tettoia esistente (sub.24 e 27)

Rilascio in data 19/10/2009 al n. di prot. 24

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1973 al n. di prot.

NOTE: Edificazione fabbricato Condominiale a seguito di: Licenza edilizia richiesta in data 26/03/1968, inizio lavori 25/04/1968 ultimati in data 31/12/1970. Estremi Licenza non disponibili. Risulta altresì rilasciato dal Comune di Bistagno, ed allegato, dichiarazione in data 23/11/1999 a firma del responsabile Uffici Tecnico Comunale circa il condono per silenzio/assenso relativo a non meglio specificate opere interne al fabbricato Condominiale realizzate dal costruttore OMISSIS ora deceduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 27 Rimessa

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Risulta presente su planimetria di progetto della suddetta SCIA per la recente ristrutturazione del locale commerciale la tettoia antistante lato strada. Essa non risulta oggetto di intervento, non viene rappresentata su planimetria catastale in quanto estranea al Foglio 14 ed al mappale 431 comprendente le u.i. oggetto di pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 34 negozio

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificazione fabbricato Condominiale a seguito di: Licenza edilizia richiesta in data 26/03/1968, inizio lavori 25/04/1968 ultimati in data 31/12/1970. Es-



tremi Licenza non disponibili. Risulta altresì rilasciato dal Comune di Bistagno, ed allegato, dichiarazione in data 23/11/1999 a firma del responsabile Uffici Tecnico Comunale circa il condono per silenzio/assenso relativo a non meglio specificate opere interne al fabbricato Condominiale realizzate dal costruttore OMISSIS ora deceduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 40 cantina

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificazione fabbricato Condominiale a seguito di: Licenza edilizia richiesta in data 26/03/1968, inizio lavori 25/04/1968 ultimati in data 31/12/1970. Estremi Licenza non disponibili. Risulta altresì rilasciato dal Comune di Bistagno, ed allegato, dichiarazione in data 23/11/1999 a firma del responsabile Uffici Tecnico Comunale circa il condono per silenzio/assenso relativo a non meglio specificate opere interne al fabbricato Condominiale realizzate dal costruttore OMISSIS ora deceduto.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 41 magazzino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tramezzatura realizzata risulta difforme dalla tavola di progetto autorizzata con Pd.C. 24/09 con tramezza divisoria prolungata, diverso posizionamento di un portone di ingresso e mancato tamponamento passaggio con adiacente magazzino sub.41

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni

cila in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 27 Rimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 34 negozio

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 40 cantina



Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 41 magazzino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 27 Rimessa

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **SUB 34 negozio**

Locale commerciale con n.4 vetrine lato strada e duplice ingresso c.n.10 (con rampa disabili) e c.n.14, composto con ampia sala indivisa comunicante con retro lato cortile con vano caldaia e zona servizi (facente parte del Condominio) con duplici servizi per disabili (seminuovo nuovo) e privati, ripostiglio, disimpegno e saletta. Pavimentazione in gres effetto legno nella sala principale ed in graniglia nel blocco servizi, intonaco civile tinteggiato e serramenti metallici con serrande di sicurezza a scorrimento orizzontale. Impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori nella sala principale, radiatori nella zona servizi. I locali risultano al momento del sopralluogo occupati da arredi residui compreso bancone bar.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10-12-14-16; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il locale commerciale, già ad uso bar, risulta chiuso da circa 1 anno e di recente ristrutturazione. Fatiscenti i locali accessori nel piano seminterrato.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	fermo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale indicata in visura, verificata sul posto con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	superf. esterna lorda	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto SUB 40 cantina**

Vano cantina in condizioni fatiscenti, privo di impianti, con accesso disagiata da porta originaria, avviene



da apertura nel muro laterale attraverso altri locali interrati. Accesso da cortile a suo volta comunicante con via XXV Aprile in angolo con Via Roma.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 da plan catastale

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	fermo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	presente estintore nella sala bar

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale indicata in visura, verificata sul posto con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	superf. esterna lorda	19,00	0,10	1,90
		19,00		1,90

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **SUB 41 magazzino**

Vano uso deposito privo di accesso carraio e di impiantistica. Pavimentazione in battuto di cemento muratura in laterizio intonacato e tinteggiato. Accesso da cortile a suo volta comunicante con via XXV Aprile in angolo con Via Roma.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 da plan catastale

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	fermo



Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
------------------------------------	------

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	presente estintore nella sala bar

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale indicata in visura, verificata sul posto con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **SUB 27 Rimessa**

Due vani rimessa adiacenti, ricavati in piano seminterrato vetusto e privo di impiantistica. Recente tramezzatura in blocchetti di cemento, un portone di ingresso è basculante, l'altro ad ante. I locali risultano comunicanti con adiacente sub.41. Accesso da cortile a suo volta comunicante con via XXV Aprile in angolo con Via Roma.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,37

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	fermo
Epoca di realizzazione/adequamento	2015

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	presente estintore nella sala bar

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale indicata in visura, verificata sul posto con misure a campione.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessa	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Bistagno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 450 - 900 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

SUB 34 negozio. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	150,00	€ 700,00	€ 105.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.000,00
Valore corpo			€ 105.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.000,00

SUB 40 cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 988,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,90	€ 520,00	€ 988,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 988,00
Valore corpo			€ 988,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 988,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 988,00



SUB 41 magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	54,00	€ 380,00	€ 20.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.520,00
assenza accesso carraio esclusivo, fatiscente detrazione del 50.00%			€ -10.260,00
Valore corpo			€ 10.260,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.260,00

SUB 27 Rimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessa	77,00	€ 360,00	€ 27.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.720,00
comunicante u.i adiacente, fatiscente detrazione del 50.00%			€ -13.860,00
Valore corpo			€ 13.860,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 34 negozio	Negozi, botteghe [C1]	150,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00
SUB 40 cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,90	€ 988,00	€ 988,00
SUB 41 magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	54,00	€ 10.260,00	€ 10.260,00
SUB 27 Rimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	77,00	€ 13.860,00	€ 13.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.516,20
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:	€ 106.591,80
---	---------------------

Data generazione:
23-08-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

