

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro: ***Omissis***

N° Gen. Rep. **47/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2023 ore 10:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Uffici, 002 - Uffici,**  
**003 - Cortile posti auto, 004 -**  
**Locale tecnico contatori elet-**  
**trici**

**Esperto alla stima:** Ernesto Traversa  
**Codice fiscale:** TRVRST71T07L304J  
**Studio in:** Corso Romita 8 - Al Tortona  
**Email:** ernesto.traversa@gmail.com  
**Pec:** ernesto.traversa@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Portici Saracco e Via alla Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37

**Categoria:** Uffici pubblici [B4]

*Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 37, scheda catastale Si, indirizzo Via Saracco, 12, piano 1-2-3, comune Acqui Terme, categoria B/4, classe 2, consistenza 2897 mc, superficie 879 mq, rendita € € 2.992,34

foglio 28, particella 455, subalterno 13, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano T, comune Acqui Terme, categoria C/2, classe 1, superficie 63 mq, rendita € € 71,58

foglio 28, particella 455, subalterno 15, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano T, comune Acqui Terme, categoria C/2, classe 1, superficie 16 mq, rendita € € 18,18

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

**Categoria:** Uffici pubblici [B4]

*Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 38, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano 1, comune Acqui Terme, categoria B/4, classe 2, consistenza 448 mc, superficie 128 mq, rendita € € 462,74

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

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

*Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 17, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano 1, comune Acqui Terme, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 112, rendita € € 283,43

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

*Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 14, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano 1PS, comune Acqui Terme, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 11, rendita € € 12,50

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37



**Libero**

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

**Libero**

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

**Libero**

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

**Libero**

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

**Bene:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37

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

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

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

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

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

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV S.R.L., Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A.

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV S.R.L., Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A.

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV S.R.L., Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A.



**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV S.R.L., Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A.

## 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** Uffici sub 37



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** Ufficio sub 38

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Corpo:** Cortile posti auto sub 17

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Bollente - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Uffici

**Valore complessivo intero:** 212.160,00

**Lotto:** 002 - Uffici

**Valore complessivo intero:** 61.440,00

**Lotto:** 003 - Cortile posti auto

**Valore complessivo intero:** 36.800,00

**Lotto:** 004 - Locale tecnico contatori elettrici

**Valore complessivo intero:** 480,00



**Beni in Acqui Terme (AL)**

Località/Frazione

Via della Bollente

**Lotto: 001 - Uffici****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si**Data di presentazione:** 11-03-2022

Certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Uffici sub 37.****Uffici pubblici [B4] sito in Via della Bollente**

Note: Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 sono ubicati ai piani primo, secondo, terzo (sottotetto) e interrato del Condominio Saracco di Acqui Terme (ex Palazzo del Tribunale), e precisamente sono composti da: - locali ad uso ufficio al piano primo e secondo (sub 37) - sottotetto al piano terzo (sub 37) - cantine al piano interrato (sub 13-15)

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di Fallimento *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02232780060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 37, scheda catastale Si, indirizzo Via Saracco, 12, piano 1-2-3, comune Acqui Terme, categoria B/4, classe 2, consistenza 2897 mc, superficie 879 mq, rendita € € 2.992,34

Derivante da: Variazione del 19.04.2023 n. 23718.1: esatta rappresentazione grafica. Divisione del 06.04.2023 n. 21665.1: soppressa sub 34, costituite sub 37-38. Divisione del 25.11.2016 n. 33754.1: soppressa sub 32, costituita sub 34. Frazionamento del 13.08.2012 n. 16035.1: soppressa sub 27, costituita sub 32. Divisione del 12.10.2011 n. 78359.1: soppressa sub 20, costituita sub 27. Divisione del 26.09.2011 n. 77475.1: soppressa sub 10, costituita sub 20. Divisione del 05.07.2011 n. 64039.1: soppressa sub 9, costituite sub 11-12-13-14-15-16-17-18. Divisione del 08.02.2011 n. 25857.1: soppressa sub 6, costituite sub 8-9. Divisione del 18.06.2009 n. 8465.1: soppressa sub 1, costituita sub 6. Recupero situazione pregressa del 06.03.1992 n. 41.1: costituita sub 1

Confini: Al piano primo: stessa particella sub 29-30-31-35-21-22 Al piano secondo: stessa particella sub 22-23-25 Al piano terzo (sottotetto): stessa particella sub 23-25

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 13, scheda catastale Si, indirizzo Via della Bollente, snc, piano T, comune Acqui Terme, categoria C/2, classe 1, superficie 63 mq, rendita € € 71,58

Derivante da: Divisione del 05.07.2011 n. 64039.1: soppressa sub 9, costituite sub 11-12-13-14-15-16-17-18. Divisione del 08.02.2011 n. 25857.1: soppressa sub 6, costituite sub 8-9. Divisione



del 18.062009 n. 8465.1: soppressa sub 1, costituita sub 6. Recupero situazione pregressa del 06.03.1992 n. 41.1: costituita sub 1

Confini: Da nord in senso orario: particella 455 sub 33-12-18-15-2-3-4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 15, scheda catastale Si, indirizzo Via della Bollente, snc, piano T, comune Acqui Terme, categoria C/2, classe 1, superficie 16 mq, rendita € € 18,18

Derivante da: Divisione del 05.07.2011 n. 64039.1: soppressa sub 9, costituite sub 11-12-13-14-15-16-17-18. Divisione del 08.02.2011 n. 25857.1: soppressa sub 6, costituite sub 8-9. Divisione del 18.062009 n. 8465.1: soppressa sub 1, costituita sub 6. Recupero situazione pregressa del 06.03.1992 n. 41.1: costituita sub 1

Confini: Da nord in senso orario: particella 455 sub 13-18-14-7-2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Con divisione del 06.04.2023 n. 21665.1 è stata soppressa la particella n. 455 sub 34 e costituite le sub 37 e 38 per poter meglio suddividere in lotti le unità oggetto di pignoramento. Le cantine appartenenti al medesimo lotto e censite alla particella 455 sub 13 e 15 non sono state trattate nella variazione catastale. La cantina al sub 13 presenta una modesta difformità in planimetria in quanto non è stata ancora realizzata una tramezza interna.

*Note generali: Si precisa che il locale ufficio adiacente all'unità immobiliare censita al sub 31 di proprietà della Sig.ra Albenga è direttamente collegato con quest'ultimo in quanto non è presente la tramezza di divisione. Si precisa inoltre che anche l'immobile della Sig.ra Albenga non è utilizzato e che la stessa ha dichiarato al sottoscritto che al momento dell'acquisto gli immobili erano già nello stato attuale e non sono stati successivamente modificati.*

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

L'immobile è ubicato nel centro storico di Acqui Terme.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Area collinare appenninica.

**Attrazioni storiche:** Piazza della Bollente.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Lamanna in data 16/12/2009 ai nn.

5.907/3.749; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/12/2009 ai nn. 6139/951; Importo ipoteca: € 6.088.000,00; Importo capitale: € 3.044.000,00; Note: Atto di modifica di durata di rimborso in data 06.12.2012 al n. 458; Atto di modifica di durata di rimborso in data 28.11.2014 al n. 407; Atto di modifica di durata di rimborso in data 29.12.2015 al n. 479. .



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro *Omissis*; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/02/2021 ai nn. 9/2021 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2021 ai nn. 1893/1568.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/01/2022 ai nn. 4227 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2022 ai nn. 904/715.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Uffici sub 37

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** attualmente 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:**

28.698,93. Tale importo è stato comunicato da: Amministrazione Stabili di A. Andreo & C. S.n.c. In seguito alla divisione in lotti l'Amministratore dovrà eseguire un riconteggio di pertinenza.

**Millesimi di proprietà:** Dato non disponibile. In seguito al frazionamento l'amministratore dovrà effettuare un ricalcolo dei millesimi condominiali.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Area soggetta a Vincolo Storico Artistico ai sensi d.lgs 490/99 - Titolo I Area soggetta a Vincolo Archeologico

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** La Soprintendenza per i Beni Culturali e per il Paesaggio del Piemonte e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte hanno dichiarato che l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al d.lgs 42/2004, giu- sto decreto della Direzione Regionale suddetta in data 17 ottobre 2006 rep. n. 17611, trascritto in data 17 Novembre 2006 ai nn. 6392/4310. Con provvedimento del 28 novembre 2008 prot. n. 16403/08, trascritto il 9 febbraio 2009 ai nn. 705/494, il Ministero dei Beni Culturali ha autorizzato l'alienazione del cespite in oggetto in quanto non rientra tra quelli descritti all'art. 54 comma 1 del citato d.lgs. 42/2004 ed in quanto l'alienazione del bene assicura in ogni caso la tutela e la valorizzazione del bene stesso e non ne pregiudica il pubblico godimento, nè comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua conservazione.

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

**Titolare/Proprietario:** Comune di Acqui Terme **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2009** .

Note: Non è stata rinvenuta, a favore del Comune di Acqui Terme, la trascrizione del titolo di provenienza.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 16/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Lamanna, in data 16/12/2009, ai nn. 5906/3748; tra- scritto a , in data 22/12/2009, ai nn. 4459/6138.

Continuità delle trascrizioni: Si





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA 141/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione dell'immobile in 12 unità immobiliari

Oggetto: Nuova distribuzione spazi interni

Presentazione in data 04/04/2011 al n. di prot.

NOTE: Non sono previste opere murarie ed il cambio di destinazione d'uso dei locali che saranno eseguiti dagli acquirenti delle varie unità immobiliari.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 521/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 12/10/2011 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 453/2012/0

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 04/10/2012 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

**7.1 Conformità edilizia:****Uffici pubblici [B4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici pubblici [B4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale 19/2022 del 14.04.2022
Zona omogenea:	Centro Storico - Aree di interesse storico e artistico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Uffici pubblici [B4]** di cui al punto **Uffici sub 37**

Porzione di fabbricato storico sviluppato su due piani, sottotetto e cantina, facente parte dell'ex Palazzo del Tribunale.

Posto nel centro storico di Acqui Terme, prospiciente la Fontana della Bollente, è composto da locali uso ufficio e servizi con accesso principale da Via Portici Saracco e collegati internamente da due vani scala condominiali senza ascensore.

I locali si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione in quanto da tempo inutilizzati e soprattutto perchè sono state avviate opere di ristrutturazione mai completate, in particolar modo per quanto riguarda le finiture e gli impianti.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da locali uso ufficio; al secondo piano da locali uso ufficio, servizi igienici, archivio e sgombero; al terzo sottotetto; al piano interrato da due cantine uso sgombero. I pavimenti sono in quasi tutti i locali in ceramica, qualcuno in legno e moquette. I locali sono quasi tutti controsoffittati con pannelli di gesso. Le porte interne sono in legno. I serramenti in alluminio con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma non è presente la caldaia e l'allacciamento al gas metano (presente sulla pubblica via), i termosifoni sono in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia ma completamente da verificare, integrare e/o sostituire.

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

Cod. Fiscale: 02232780060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **938,00**

E' posto al piano: 1°, 2°, 3° (sottotetto) e interrato

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011, lavori non completati

ha un'altezza utile interna di circa m. varie, ma sempre oltre i 3 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta come un edificio di pregio non solo per la posizione centrale, ma anche per le finiture e i particolari architettonici che infatti lo vincolano come edificio di interesse storico architettonico.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è però mediocre e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alle facciate, alle scale interne ed in generali a tutte le parti comuni.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Attualmente non è presente la caldaia e l'allacciamento alla rete di distribuzione.

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano 1° Uffici	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
Piano 2° Uffici	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
Piano 2° Sgombero	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
		<b>938,00</b>		<b>938,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Pertinenze**

- Sottotetto non abitabile

Posto al piano Terzo  
Composto da un locale  
Sviluppa una superficie complessiva di 105 mq  
Destinazione urbanistica: Sottotetto  
Valore a corpo: € 0
- Cantina

Identificato al n. Sub 13  
Posto al piano Terra  
Composto da un locale  
Sviluppa una superficie complessiva di 50 circa mq  
Destinazione urbanistica: cantina  
Valore a corpo: € 0
- Cantina

Identificato al n. Sub 15  
Posto al piano Terra



Composto da un locale  
Sviluppa una superficie complessiva di 19 circa mq  
Destinazione urbanistica: cantina  
Valore a corpo: € 0

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, della consistenza dimensionale, delle opere di ristrutturazione non ancora ultimate, delle finiture, dell'età degli immobili, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Acqui Terme;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 300,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Uffici sub 37. Uffici pubblici [B4] con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Cantina, con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 265.200,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

Il valore delle pertinenze si ritiene compreso in quello dell'unità principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 1° Uffici	490,00	€ 300,00	€ 147.000,00
Piano 2° Uffici	340,00	€ 300,00	€ 102.000,00
Piano 2° Sgombero	108,00	€ 150,00	€ 16.200,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 265.200,00
Valore corpo	€ 265.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 265.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 265.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Uffici sub 37	Uffici pubblici [B4] con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Cantina, con annesso Cantina	938,00	€ 265.200,00	€ 265.200,00

**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%)	€ 53.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili potrebbero essere divisibili in più lotti, ma non essendo completati i lavori di ristrutturazione e ben definite quelle che potrebbero essere le diverse unità immobiliari, a parere del sottoscritto il lotto perderebbe ulteriormente di appetibilità, per cui si ritiene conveniente costituire un unico lotto.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 212.160,00
---	--------------

**Lotto: 002 - Uffici**

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

**Data di presentazione:** 11-03-2022

Certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

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

**Identificativo corpo: Ufficio sub 38.**

**Uffici pubblici [B4] sito in Via della Bollente**

Note: L'immobile oggetto del presente Lotto 2 è ubicato al piano primo del Condominio Saracco di Acqui Terme (ex Palazzo del Tribunale) con ingresso da Via alla Bollente.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 38, scheda catastale Si, indirizzo Via della Bollente, snc, piano 1, comune Acqui Terme, categoria B/4, classe 2, consistenza 448 mc, superficie 128 mq, rendita € € 462,74

Derivante da: Divisione del 06.04.2023 n. 21665.1: soppressa sub 34, costituite sub 37-38. Divisione del 25.11.2016 n. 33754.1: soppressa sub 32, costituita sub 34. Frazionamento del 13.08.2012 n. 16035.1: soppressa sub 27, costituita sub 32. Divisione del 12.10.2011 n. 78359.1: soppressa sub 20, costituita sub 27. Divisione del 26.09.2011 n. 77475.1: soppressa sub 10, costituita sub 20. Divisione del 05.07.2011 n. 64039.1: soppressa sub 9, costituite sub 11-12-13-14-15-16-17-18. Divisione del 08.02.2011 n. 25857.1: soppressa sub 6, costituite sub 8-9. Divisione del 18.06.2009 n. 8465.1: soppressa sub 1, costituita sub 6. Recupero situazione pregressa del 06.03.1992 n. 41.1: costituita sub 1.

Confini: Da nord in senso orario: vano scala condominiale (sub 28), vuoto su Via alla Bollente, altra u.i.u., vuoto su Corso Italia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Con divisione del 06.04.2023 n. 21665.1 è stata soppressa la particella n. 455 sub 34 e costituite le sub 37 e 38 per poter meglio suddividere in lotti le unità oggetto di pignoramento.

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

L'immobile è ubicato nel centro storico di Acqui Terme.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Area collinare appenninica.

**Attrazioni storiche:** Piazza della Bollente.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Lamanna in data 16/12/2009 ai nn.

5.907/3.749; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/12/2009 ai nn. 6139/951; Importo ipoteca: € 6.088.000,00; Importo capitale: € 3.044.000,00; Note: Atto di modifica di durata di rimborso in data 06.12.2012 al n. 458; Atto di modifica di durata di rimborso in data 28.11.2014 al n. 407; Atto di modifica di durata di rimborso in data 29.12.2015 al n. 479. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro *Omissis*; Derivante da: Sentenza



dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/02/2021 ai nn. 9/2021  
iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2021 ai nn. 1893/1568.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale  
di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/01/2022 ai nn. 4227  
iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2022 ai nn. 904/715.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub 38

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** attualmente 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:**  
28.698,93. Tale importo è stato comunicato da: Amministrazione Stabili di A. Andreo & C. S.n.c. In  
seguito alla divisione in lotti l'Amministratore dovrà eseguire un riconteggio di pertinenza.

**Millesimi di proprietà:** Dato non disponibile. In seguito al frazionamento l'amministratore dovrà  
effettuare un ricalcolo dei millesimi condominiali.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Area soggetta a Vincolo Storico Artistico ai sensi  
d.lgs 490/99 - Titolo I Area soggetta a Vincolo Archeologico

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** La Soprintendenza per i Beni Culturali e per il  
Paesaggio del Piemonte e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte  
hanno dichiarato che l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al d.lgs 42/2004, giu-  
sto decreto della Direzione Regionale suddetta in data 17 ottobre 2006 rep. n. 17611, trascritto in  
data 17 Novembre 2006 ai nn. 6392/4310. Con provvedimento del 28 novembre 2008 prot. n.  
16403/08, trascritto il 9 febbraio 2009 ai nn. 705/494, il Ministero dei Beni Culturali ha autorizzato  
l'alienazione del cespite in oggetto in quanto non rientra tra quelli descritti all'art. 54 comma 1 del  
citato d.lgs. 42/2004 ed in quanto l'alienazione del bene assicura in ogni caso la tutela e la valoriz-  
zazione del bene stesso e non ne pregiudica il pubblico godimento, nè comporta destinazioni  
d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua  
conservazione.

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

**Titolare/Proprietario:** Comune di Acqui Terme **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2009** .

Note: Non è stata rinvenuta, a favore del Comune di Acqui Terme, la trascrizione del titolo di pro-  
venienza.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 16/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di  
compravendita - a rogito di Notaio Luca Lamanna, in data 16/12/2009, ai nn. 5906/3748; tra-  
scritto in data 22/12/2009, ai nn. 4459/6138.

Continuità delle trascrizioni: Si





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA 141/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione dell'immobile in 12 unità immobiliari

Oggetto: Nuova distribuzione spazi interni

Presentazione in data 04/04/2011 al n. di prot.

NOTE: Non sono previste opere murarie ed il cambio di destinazione d'uso dei locali che saranno eseguiti dagli acquirenti delle varie unità immobiliari.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 521/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 12/10/2011 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 453/2012/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 04/10/2012 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

**7.1 Conformità edilizia:****Uffici pubblici [B4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici pubblici [B4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale 19/2022 del 14.04.2022
Zona omogenea:	Centro Storico - Aree di interesse storico e artistico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Uffici pubblici [B4]** di cui al punto **Ufficio sub 38**

Porzione di fabbricato storico facente parte dell'ex Palazzo del Tribunale. Posto al piano primo, è composto da locali uso ufficio e servizi con accesso principale da Via alla Bollente tramite vano scala condominiale.

I locali si presentano in mediocre stato di manutenzione in quanto da tempo inutilizzati e perchè sono state avviate opere di ristrutturazione mai completate, in particolar modo per quanto riguarda le finiture e gli impianti.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno. I locali sono controsoffittati con pannelli di gesso. Le porte interne sono in legno. I serramenti in alluminio con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma non è presente la caldaia e l'allacciamento al gas metano (presente sulla pubblica via), i termosifoni sono in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia ma completamente da verificare, integrare e/o sostituire.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Fallimento *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011, lavori non completati

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,52

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta come un edificio di pregio non solo per la posizione centrale, ma anche per le finiture e i particolari architettonici che infatti lo vincolano come edificio di interesse storico architettonico.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è però mediocre e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alle facciate, alle scale interne ed in generali a tutte le parti comuni.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:



persiane materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare**Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare**  
Note: Attualmente non è presente la caldaia e l'allacciamento alla rete di distribuzione.**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano 1° Uffici	sup lorda di pavimento	128,00	1,00	128,00
		<b>128,00</b>		<b>128,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, della consistenza dimensionale, delle opere di ristrutturazione non ancora ultimate, delle finiture, dell'età degli immobili, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Acqui Terme;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.



**8.3 Valutazione corpi:****Ufficio sub 38. Uffici pubblici [B4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.800,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 1° Uffici	128,00	€ 600,00	€ 76.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.800,00
Valore corpo			€ 76.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio sub 38	Uffici pubblici [B4]	128,00	€ 76.800,00	€ 76.800,00

**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%)	€ 15.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unica unità immobiliare.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 61.440,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - Cortile posti auto**

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

**Data di presentazione:** 11-03-2022

Certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

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

**Identificativo corpo: Cortile posti auto sub 17.**



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bollente**

Note: L'immobile oggetto del presente Lotto 3 è ubicato al piano terra del Condominio Saracco di Acqui Terme (ex Palazzo del Tribunale) con ingresso da Via alla Bollente.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Fallimento *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02232780060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 17, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano 1, comune Acqui Terme, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 112, rendita € € 283,43

Derivante da: Divisione del 05.07.2011 n. 64039.1: soppressa sub 9, costituite sub 11-12-13-14-15-16-17-18. Divisione del 08.02.2011 n. 25857.1: soppressa sub 6, costituite sub 8-9. Divisione del 18.06.2009 n. 8465.1: soppressa sub 1, costituita sub 6. Recupero situazione pregressa del 06.03.1992 n. 41.1: costituita sub 1

Confini: Via Alla Bollente e fabbricato condominiale Saracco

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

L'immobile è ubicato nel centro storico di Acqui Terme.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Area collinare appenninica.

**Attrazioni storiche:** Piazza della Bollente.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Lamanna in data 16/12/2009 ai nn.

5.907/3.749; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/12/2009 ai nn. 6139/951; Importo ipoteca: € 6.088.000,00; Importo capitale: € 3.044.000,00; Note: Atto di modifica di durata di



rimborso in data 06.12.2012 al n. 458; Atto di modifica di durata di rimborso in data 28.11.2014 al n. 407; Atto di modifica di durata di rimborso in data 29.12.2015 al n. 479. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro *Omissis*; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/02/2021 ai nn. 9/2021 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2021 ai nn. 1893/1568.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/01/2022 ai nn. 4227 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2022 ai nn. 904/715.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cortile posti auto sub 17

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

**Spese di gestione condominiale:** attualmente nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile.

**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:**

28.698,93. Tale importo è stato comunicato da: Amministrazione Stabili di A. Andreo & C. S.n.c. In seguito alla divisione in lotti l'Amministratore dovrà eseguire un riconteggio di pertinenza.

**Millesimi di proprietà:** Dato non disponibile. In seguito al frazionamento l'amministratore dovrà effettuare un ricalcolo dei millesimi condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Area soggetta a Vincolo Storico Artistico ai sensi d.lgs 490/99 - Titolo I Area soggetta a Vincolo Archeologico

**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:** La Soprintendenza per i Beni Culturali e per il Paesaggio del Piemonte e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte hanno dichiarato che l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al d.lgs 42/2004, giusto decreto della Direzione Regionale suddetta in data 17 ottobre 2006 rep. n. 17611, trascritto in data 17 Novembre 2006 ai nn. 6392/4310. Con provvedimento del 28 novembre 2008 prot. n. 16403/08, trascritto il 9 febbraio 2009 ai nn. 705/494, il Ministero dei Beni Culturali ha autorizzato l'alienazione del cespite in oggetto in quanto non rientra tra quelli descritti all'art. 54 comma 1 del citato d.lgs. 42/2004 ed in quanto l'alienazione del bene assicura in ogni caso la tutela e la valorizzazione del bene stesso e non ne pregiudica il pubblico godimento, nè comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua conservazione.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** Comune di Acqui Terme **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2009** .

Note: Non è stata rinvenuta, a favore del Comune di Acqui Terme, la trascrizione del titolo di provenienza.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 16/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di



compravendita - a rogito di Notaio Luca Lamanna, in data 16/12/2009, ai nn. 5906/3748; trascritto a , in data 22/12/2009, ai nn. 4459/6138.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 141/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione dell'immobile in 12 unità immobiliari

Oggetto: Nuova distribuzione spazi interni

Presentazione in data 04/04/2011 al n. di prot.

NOTE: Non sono previste opere murarie ed il cambio di destinazione d'uso dei locali che saranno eseguiti dagli acquirenti delle varie unità immobiliari.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 521/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 12/10/2011 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 453/2012/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 04/10/2012 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale 19/2022 del 14.04.2022
Zona omogenea:	Centro Storico - Aree di interesse storico e artistico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42





Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Cortile posti auto sub 17**

Cortile interno del fabbricato condominiale Saracco, ha una superficie utile di circa mq. 115 e può ospitare alcuni posti auto.

Attualmente sono riposti alcuni bidoni per la raccolta differenziata che dovranno essere spostati da parte del Comune.

La pavimentazione è in blocchetti di porfido e l'accesso avviene da Via Alla Bollente mediante cancello scorrevole non motorizzato.

E' presente un ingresso secondario al vano scala condominiale sub 22.

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

Cod. Fiscale: 02232780060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011, lavori non completati

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta come un edificio di pregio non solo per la posizione centrale, ma anche per le finiture e i particolari architettonici che infatti lo vincolano come edificio di interesse storico architettonico.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è però mediocre e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alle facciate, alle scale interne ed in generali a tutte le parti comuni.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **porfido** condizioni: **buone**



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro interno dei muri perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cortile - posti auto	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</b>

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

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della scarsità di posti auto presenti nella zona.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Acqui Terme;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Cortile posti auto sub 17. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.000,00.

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della scarsità di posti auto presenti nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cortile - posti auto	115,00	€ 400,00	€ 46.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.000,00
Valore corpo			€ 46.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cortile posti auto sub 17	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	115,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00

**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%) € 9.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unica unità immobiliare.



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 36.800,00**

**Lotto: 004 - Locale tecnico contatori elettrici**

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

**Data di presentazione:** 11-03-2022

Certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

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

**Identificativo corpo:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via della Bollente**

Note: L'immobile oggetto del presente Lotto 4 è ubicato al piano interrato del Condominio Saracco di Acqui Terme (ex Palazzo del Tribunale) con ingresso da Via alla Bollente.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02232780060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis* con sede in Acqui Terme, foglio 28, particella 455, subalterno 14, scheda catastale Si, indirizzo Via alla Bollente, snc, piano 1PS, comune Acqui Terme, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 11, rendita € € 12,50

Derivante da: Divisione del 05.07.2011 n. 64039.1: soppressa sub 9, costituite sub 11-12-13-14-15-16-17-18. Divisione del 08.02.2011 n. 25857.1: soppressa sub 6, costituite sub 8-9. Divisione del 18.062009 n. 8465.1: soppressa sub 1, costituita sub 6. Recupero situazione pregressa del 06.03.1992 n. 41.1: costituita sub 1

Confini: Vano scala esterno, particella 455 sub 1, sub 15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

L'immobile è ubicato nel centro storico di Acqui Terme.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Area collinare appenninica.

**Attrazioni storiche:** Piazza della Bollente.



**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: All'interno del locale in oggetto sono presenti tutti i contatori dell'energia elettrica del condominio.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.P.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Lamanna in data 16/12/2009 ai nn. 5.907/3.749; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/12/2009 ai nn. 6139/951; Importo ipoteca: € 6.088.000,00; Importo capitale: € 3.044.000,00; Note: Atto di modifica di durata di rimborso in data 06.12.2012 al n. 458; Atto di modifica di durata di rimborso in data 28.11.2014 al n. 407; Atto di modifica di durata di rimborso in data 29.12.2015 al n. 479. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro *Omissis*; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/02/2021 ai nn. 9/2021 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2021 ai nn. 1893/1568.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/01/2022 ai nn. 4227 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2022 ai nn. 904/715.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale tecnico contatori elettrici - sub 14

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

**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:**

28.698,93. Tale importo è stato comunicato da: Amministrazione Stabili di A. Andreo & C. S.n.c. In seguito alla divisione in lotti l'Amministratore dovrà eseguire un riconteggio di pertinenza.

**Millesimi di proprietà:** Dato non disponibile. In seguito al frazionamento l'amministratore dovrà effettuare un ricalcolo dei millesimi condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Area soggetta a Vincolo Storico Artistico ai sensi d.lgs 490/99 - Titolo I Area soggetta a Vincolo Archeologico

**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:** La Soprintendenza per i Beni Culturali e per il Paesaggio del Piemonte e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte hanno dichiarato che l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al d.lgs 42/2004,



giusto decreto della Direzione Regionale suddetta in data 17 ottobre 2006 rep. n. 17611, trascritto in data 17 Novembre 2006 ai nn. 6392/4310. Con provvedimento del 28 novembre 2008 prot. n. 16403/08, trascritto il 9 febbraio 2009 ai nn. 705/494, il Ministero dei Beni Culturali ha autorizzato l'alienazione del cespite in oggetto in quanto non rientra tra quelli descritti all'art. 54 comma 1 del citato d.lgs. 42/2004 ed in quanto l'alienazione del bene assicura in ogni caso la tutela e la valorizzazione del bene stesso e non ne pregiudica il pubblico godimento, nè comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua conservazione.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** Comune di Acqui Terme **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2009** .

Note: Non è stata rinvenuta, a favore del Comune di Acqui Terme, la trascrizione del titolo di provenienza.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 16/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Lamanna, in data 16/12/2009, ai nn. 5906/3748; trascritto a , in data 22/12/2009, ai nn. 4459/6138.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 141/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione dell'immobile in 12 unità immobiliari

Oggetto: Nuova distribuzione spazi interni

Presentazione in data 04/04/2011 al n. di prot.

NOTE: Non sono previste opere murarie ed il cambio di destinazione d'uso dei locali che saranno eseguiti dagli acquirenti delle varie unità immobiliari.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 521/2011/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 12/10/2011 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.

Numero pratica: Istanza Permesso di Costruire n. 453/2012/0

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 04/10/2012 al n. di prot.

NOTE: Permesso non rilasciato.



**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale 19/2022 del 14.04.2022
Zona omogenea:	Centro Storico - Aree di interesse storico e artistico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locale tecnico contatori elettrici - sub 14**

Locale cantina posto al piano interrato con accesso diretto da Via Alla Bollente per mezzo di scala esterna chiusa da un cancello.

Attualmente il locale ospita tutti i contatori dell'energia elettrica del Condominio Saracco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Fallimento *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: 1PS

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011, lavori non completati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub 14;



L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta come un edificio di pregio non solo per la posizione centrale, ma anche per le finiture e i particolari architettonici che infatti lo vincolano come edificio di interesse storico architettonico.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è però mediocre e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alle facciate, alle scale interne ed in generali a tutte le parti comuni.

#### Impianti:

##### 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
--	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale contatori	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		<b>6,00</b>		<b>6,00</b>





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

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno considerare il particolare uso del locale contatori al servizio dell'intero Condominio Saracco.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Acqui Terme;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 100,00.

**8.3 Valutazione corpi:****Locale tecnico contatori elettrici - sub 14. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 600,00.

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno considerare il particolare uso del locale contatori al servizio dell'intero Condominio Saracco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale contatori	6,00	€ 100,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 600,00
Valore corpo			€ 600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale tecnico contatori elettrici - sub 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,00	€ 600,00	€ 600,00

**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%) € 120,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unica unità immobiliare.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 480,00



Data generazione:  
18-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Ernesto Traversa**



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Ernesto Traversa', written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'Sez. A Architetto ERNESTO TRAVERSA N° 731'. The outer ring of the stamp contains the text 'ARUBAPEC S.P.A. INGEGNERI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSULENTI' and the year '1977' at the bottom.

**Allegati:**

- 1) Lotto 1
  - Planimetrie catastali
  - Visura catastale
  - Documentazione fotografica
  
- 2) Lotto 2
  - Planimetrie catastali
  - Visura catastale
  - Documentazione fotografica
  
- 3) Lotto 3
  - Planimetria catastale
  - Visura catastale
  - Documentazione fotografica
  
- 4) Lotto 4
  - Planimetria catastale
  - Visura catastale
  - Documentazione fotografica
  
- 5) Ricevute trasmissione relazione alle parti
  
- 6) Ricevute spese (anticipazioni)

