
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Alessandria

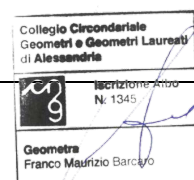
PROCEDURA N. 24/2022

Promotore: massa dei creditori di

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Valenza, 06/02/2024

Geometra Franco Barcaro



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio
268, particella 2371, subalterno 19, indirizzo Via Ferrara n. 7, comune Alessandria, categoria
A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 106, rendita € 759,19

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

, foglio
268, particella 2371, subalterno 18, indirizzo Via Ferrara n. 7, comune Alessandria, categoria
C/3, classe 5, consistenza 52 mq, superficie 55, rendita € 142,34

Bene: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 12,
particella 409, subalterno 2, indirizzo Via dei Partigiani n. 25, comune Nizza M.to, categoria
C/1, classe 5, consistenza 119 mq, superficie 127, rendita € 1616,36

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 12,
particella 409, subalterno 2, indirizzo Via dei Partigiani n. 25, comune Nizza M.to, categoria
C/2, classe 3, consistenza 12, superficie 13 mq, rendita € 15,49

2. Stato di possesso

Bene: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Libero

Bene: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A
Affittato

Corpo: B
Affittato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: POP NPLS 2020 S.R.L., ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Lotto: 002

Corpo: A
Creditori Iscritti: POP NPLS 2020 S.R.L., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Bene: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

Corpo: B
Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

5 Comproprietari

Beni: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Ferrara n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 80.000,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 39.500,00

Bene: Via Partigiani n. 25 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 118.600,00

Beni in **Alessandria (AL)**

Località/Frazione

Via Ferrara n. 7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ferrara n. 7

Note: Corpo formato da appartamento ubicato al piano secondo, in Alessandria Via Ferrara n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 268, particella 2371, subalterno 19, indirizzo Via Ferrara n. 7, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 106, rendita € 759,19

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto formato da immobile ad uso residenziale ubicato al piano secondo

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi riservati ai residenti.

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

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO contro
; Derivante da: Atto notarile; A rogito di notaio Stefano Unia in
data 11/04/1986 ai nn. 22040; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 17/04/1986 ai nn.
2520/311; Importo ipoteca: € 255.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA SRL contro
; Derivante da: Atto notarile; A rogito di notaio Franchini Avv.
Franco in data 12/03/1999 ai nn. 165390/6235; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data
26/03/1999 ai nn. 2597/468; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Mangini Marana Falcone Enrico in data 12/05/2009 ai nn.
80041/20250; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 18/05/2009 ai nn. 3604/727; Importo ipo-
teca: € 2.500.0000; Importo capitale: € 1.250.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 15/09/2011 ai nn. 116180/17667;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/09/2011 ai nn. 6666/1190; Importo ipoteca: €
1000000; Importo capitale: € 500.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 23/03/2012 ai nn. 116779/18083;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/03/2012 ai nn. 1930/234; Importo ipoteca: €
7.700.000; Importo capitale: € 3.850.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 19/12/2012 ai nn. 117599/18604;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 20/12/2012 ai nn. 7952/954; Importo ipoteca: € 450.000;
Importo capitale: € 150.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 25/06/2013 ai nn. 118134/18934;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 26/06/2013 ai nn. 3978/470; Importo ipoteca: €
1.000.000; Importo capitale: € 500.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; Derivante da: Atto notarile; A rogito di notaio Torello Eugenio in data
03/10/2014 ai nn. 119383/19737; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 06/10/2014 ai nn.
5039/652; Importo ipoteca: € 1.320.000; Importo capitale: € 660.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori POP NPLS 2020 S.R.L. contro
; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Uff. Giud. Tribunale Alessandria in data
14/04/2023 ai nn. 1452 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 09/05/2023 ai nn. 3567/2690.

- Trascrizione pregiudizievole:

Apertura liquidazione controllata a favore della massa dei creditori contro

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 18/04/2023 ai nn. 9 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 01/08/2023 ai nn. 6038/4586.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: . con sede in Alessandria Via Legnano n. 23 C.F. 01142590064 . con sede in Alessandria Via Legnano n. 23 C.F. 01142590061 **proprietario/i ante ventennio al 04/04/1986.** In forza di ante ventennio - a rogito di notaio Gabei di Alessandria, in data 04/04/1986, ai nn. 84068/20785; registrato a Alessandria, in data 24/04/1986, ai nn. 1803/1; trascritto ad Alessandria, in data 02/05/1986, ai nn. 2848/2069.

Titolare/Proprietario: dal 04/04/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gabei di Alessandria, in data 04/04/1986, ai nn. 84068/20785; registrato a Alessandria, in data 24/04/1986, ai nn. 1803/1; trascritto ad Alessandria, in data 02/05/1986, ai nn. 2848/2069.

Continuità delle trascrizioni: Si

6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 861104

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: apertura finestre per sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/1986 al n. di prot. 45266

Rilascio in data 24/02/1987 al n. di prot. 97

6.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

pratica edilizia: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

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

appartamento posto al secondo piano composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno zona giorno e centrale termica, n. 3 camere, disimpegno, bagno zona notte e ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

È posto al piano: secondo

ha un'altezza utile interna di circa m. 310

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
		103,00		103,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparativo con unità immobiliari simili in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.

900/1000

OMI €/MQ. 640/960.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	103,00	€ 950,00	€ 97.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.850,00
Valore corpo			€ 97.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	103,00	€ 97.850,00	€ 97.850,00

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%)	€ 14.677,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Docfa	€ -600,00
arrotondamento	€ -72,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.000,00
---	--------------------

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Ferrara n. 7

Note: Corpo formato da sottotetto recuperabile alla residenza con Legge Regionale sottotetti, con finiture a destinazione residenziale, accatastato erroneamente come laboratorio, in Alessandria Via Ferrara n. 7, piano secondo raggiungibile con ascensore

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 268, particella 2371, subalterno 18, indirizzo Via Ferrara n. 7, comune Alessandria, categoria C/3, classe 5, consistenza 52 mq, superficie 55, rendita € 142,34

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sottotetto recuperabile alla residenza con Legge Regionale sottotetti, accatastato erroneamente come laboratorio

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale, procedura DOCFA

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto formato da immobile ad uso laboratorio ubicato al piano secondo

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi riservati ai residenti.

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

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:

Libero

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA SRL contro ; A rogito di notaio Franchini Avv. Franco in data 12/03/1999 ai nn. 165390/6235; Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 26/03/1999 ai nn. 2597/468; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro; A rogito di notaio Mangini Marana Falcone Enrico in data 12/05/2009 ai nn. 80041/20250; Iscritto/trascritto ad

Alessandria in data 18/05/2009 ai nn. 3604/727; Importo ipoteca: € 2.500.000; Importo capitale: € 1.250.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 15/09/2011 ai nn. 116180/17667;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 21/09/2011 ai nn. 6666/1190; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 500.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 23/03/2012 ai nn. 116779/18083;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 28/03/2012 ai nn. 1930/234; Importo ipoteca: € 7.700.000; Importo capitale: € 3.850.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 19/12/2012 ai nn. 117599/18604;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 20/12/2012 ai nn. 7952/954; Importo ipoteca: € 450.000;
Importo capitale: € 150.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 25/06/2013 ai nn. 118134/18934;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 26/06/2013 ai nn. 3978/470; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 500.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; A rogito di notaio Torello Eugenio in data 03/10/2014 ai nn. 119383/19737;
Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 06/10/2014 ai nn. 5039/652; Importo ipoteca: € 1.320.000; Importo capitale: € 660.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori POP NPLS 2020 S.R.L. contro
; A rogito di Uff. Giud. Tribunale Alessandria in data 14/04/2023 ai nn. 1452
iscritto/trascritto ad Alessandria in data 09/05/2023 ai nn. 3567/2690.

- Trascrizione pregiudizievole:

apertura liquidazione controllata a favore della massa dei creditori contro
; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 18/04/2023 ai nn. 9 iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/08/2023 ai nn. 6038/4586.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: con sede in Alessandria Via Legnano n. 23 C.F. 01142590064 . con sede in Alessandria Via Legnano n. 23 C.F. 01142590061 **proprietario/i ante ventennio al 04/04/1986.** In forza di ante ventennio - a rogito di notaio Gabei di Alessandria, in data 04/04/1986, ai nn. 84068/20785; registrato ad Alessandria, in data 24/04/1986, ai nn. 1803/1; trascritto a Alessandria, in data 02/05/1986, ai nn. 2848/2069

Titolare/Proprietario:

dal 04/04/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gabei di Alessandria, in data 04/04/1986, ai nn. 84068/20785; registrato a Alessandria, in data 24/04/1986, ai nn. 1803/1; trascritto a Alessandria, in data 02/05/1986, ai nn. 2848/2069.

Continuità delle trascrizioni: Si

6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 861104

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: apertura finestre per sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/1986 al n. di prot. 45266

Rilascio in data 24/02/1987 al n. di prot. 97

6.1 Conformità edilizia:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

pratica edilizia: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Corpo formato da sottotetto recuperabile alla residenza con Legge Regionale sottotetti, con finiture a destinazione residenziale, accatastato erroneamente come laboratorio, sito in Alessandria Via Ferrara n. 7 piano secondo raggiungibile con ascensore

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

È posto al piano: secondo

ha un'altezza utile interna di circa m. 222

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sottotetto	Sup. lorda di pavimento	66,00	0,80	52,80
		66,00		52,80

Criteria 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:

Comparativo con unità immobiliari simili in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
900/100

OMI €/MQ. 640/960.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sottotetto	52,80	€ 950,00	€ 50.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.160,00
Valore corpo			€ 50.160,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	52,80	€ 50.160,00	€ 50.160,00

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%)	€ 7.524,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
arrotondamento	€ -36,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.500,00
---	-------------

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**
Località/Frazione
Via Partigiani n. 25

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Partigiani n. 25

Note: Corpo formato da negozio al piano terra, in Via dei Partigiani n. 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 12, particella 409, subalterno 2, indirizzo Via dei Partigiani n. 25, comune Nizza M.to, categoria C/1, classe 5, consistenza 119 mq, superficie 127, rendita € 1616,36

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Partigiani n. 25

Note: Corpo formato da magazzino al piano terra, in Via dei Partigiani n. 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 409, subalterno 2, indirizzo Via dei Partigiani n. 25, comune Nizza M.to, categoria C/2, classe 3, consistenza 12, superficie 13 mq, rendita € 15,49
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto formato da immobile ad uso misto (negozi e magazzino), suddiviso in due unità immobiliari

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Partigiani n. 25

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Partigiani n. 25

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro

Derivante da: Atto notarile; A rogito di Notaio Torello Eugenio in data 06/02/2018 ai nn. 122876/22235; Iscritto/trascritto ad Acqui Terme in data 08/02/2018 ai nn. 584/53; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro
; Derivante da: Atto notarile; A rogito di Notaio Torello Eugenio in data
06/02/2018 ai nn. 122876/22235; Iscritto/trascritto ad Acqui Terme in data 08/02/2018 ai nn.
584/53; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 27/01/2013. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario:

dal 27/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di suc-
cessione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari: SI; trascritto a Acqui Terme, in data 30/06/2014, ai nn. 2156/1750.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 27/01/2013. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario:

dal 27/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di suc-
cessione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari: SI; trascritto a Acqui Terme, in data 30/06/2014, ai nn. 2156/1750.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

negozio ubicato al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

È posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 400

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: negozio e assimilabile

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

magazzino ubicato al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

È posto al piano: terra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparativo con unità immobiliari simili in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Nizza Monferrato;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Negozi

Agenzia immobiliari €/MQ. 900/1200

OMI €/MQ. 930/1400

Magazzini

Agenzia immobiliari €/MQ. 300/600

OMI €/MQ. 395/370.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	120,00	€ 1.100,00	€ 132.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.000,00
Valore corpo			€ 132.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.000,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.500,00

Riepilogo:

ID	Immobilare	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	120,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	15,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

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%) € 20.925,00

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

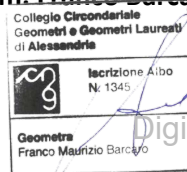
arrotondamento € 25,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.600,00

Valenza, 06/02/2024

Geom. Franco Barcaro



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Alessandria

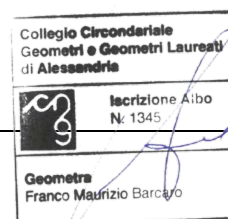
PROCEDURA N.

Promotore: massa dei creditori di

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, PLANIMETRIE

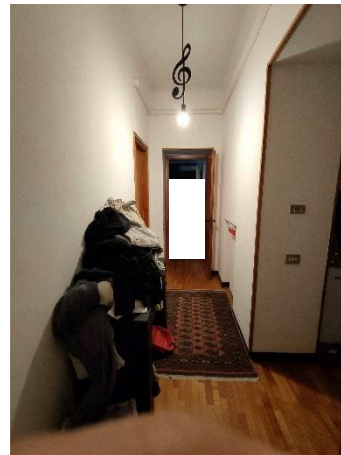
Valenza, 06/02/2024

Geometra Franco Barcaro



IMMOBILI IN ALESSANDRIA

- FOGLIO 268 MAPPALE 2371 SUBALTERNO 19



• FOGLIO 268 MAPPALE 2371 SUBALTERNO 18





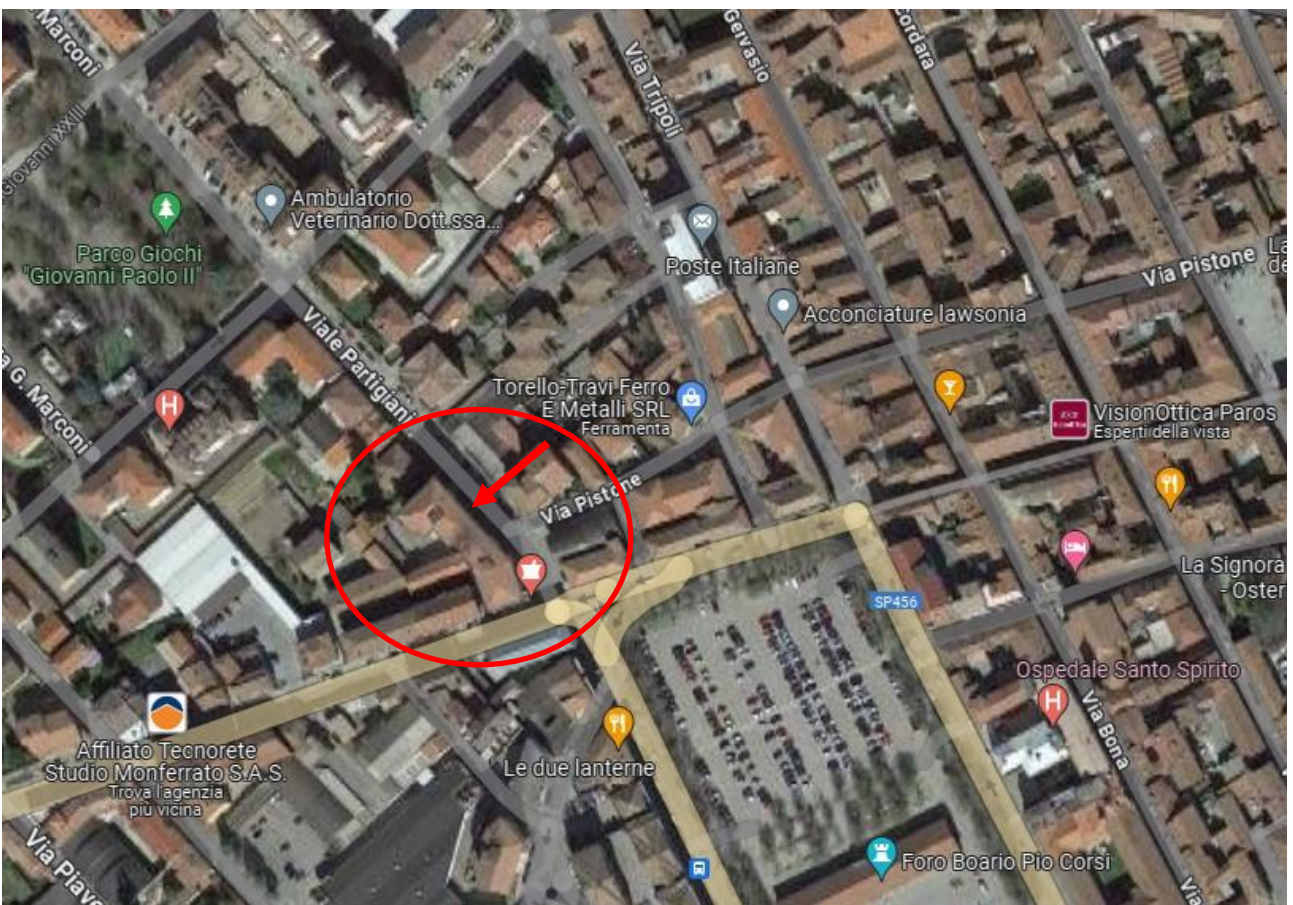
IMMOBILI IN NIZZA MONFERRATO

- FOGLIO 12 MAPPALE 409 SUBALTERNI 2 E 26





DETTAGLIO ZONA VISTA DALL'ALTO

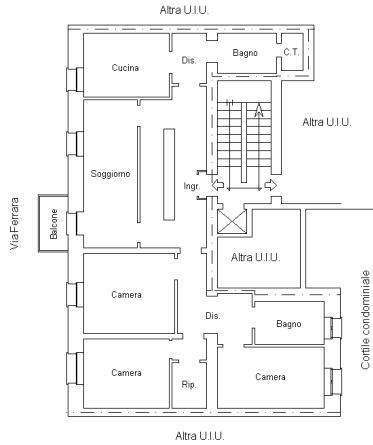


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0095215 del 18/07/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria Via Ferrara civ. 7	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 268 Particella: 2371 Subalterno: 19	Compilata da: Gabutti Gabriella Iscritto all'albo: Geometri Prov. Alessandria N. 2357

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO SECONDO
H=310cm





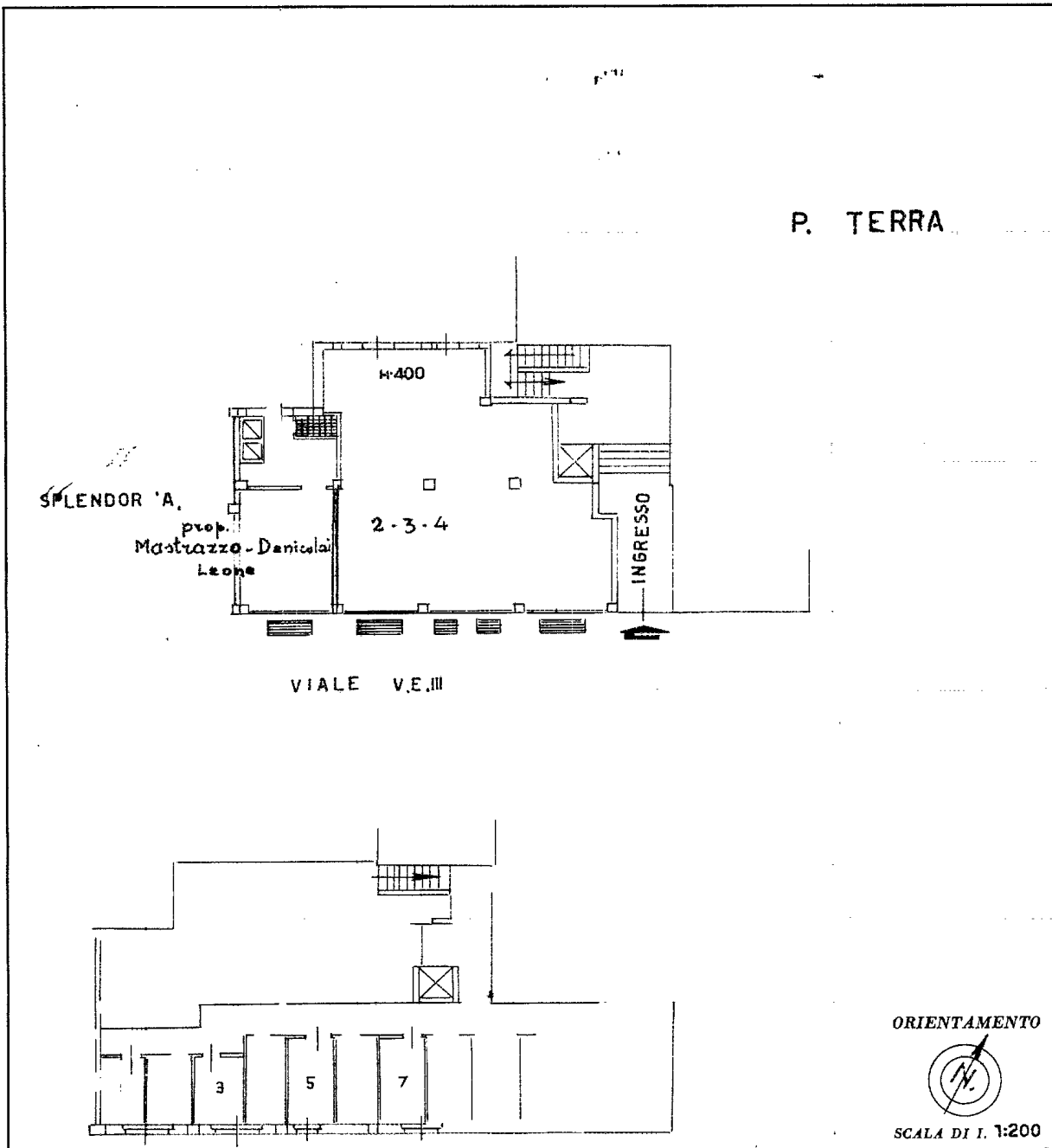
85 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NIZZA MONF.**, Via **VIALE V.E. II**

Ditta **IN BRAGGIO N. NIZZA MONF. TO IL 28 - 3 - 1935**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ASTI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **24 GEN. 1968**
PROT. N° **45**

Compilata dal **GEOM. PIETRO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

MANDELLI

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **ASTI**

DATA **30 - 12 - 1967**

Firma: *Pietro Mandelli*

85-1

MODULARIO
F. Cat. S. T. 211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

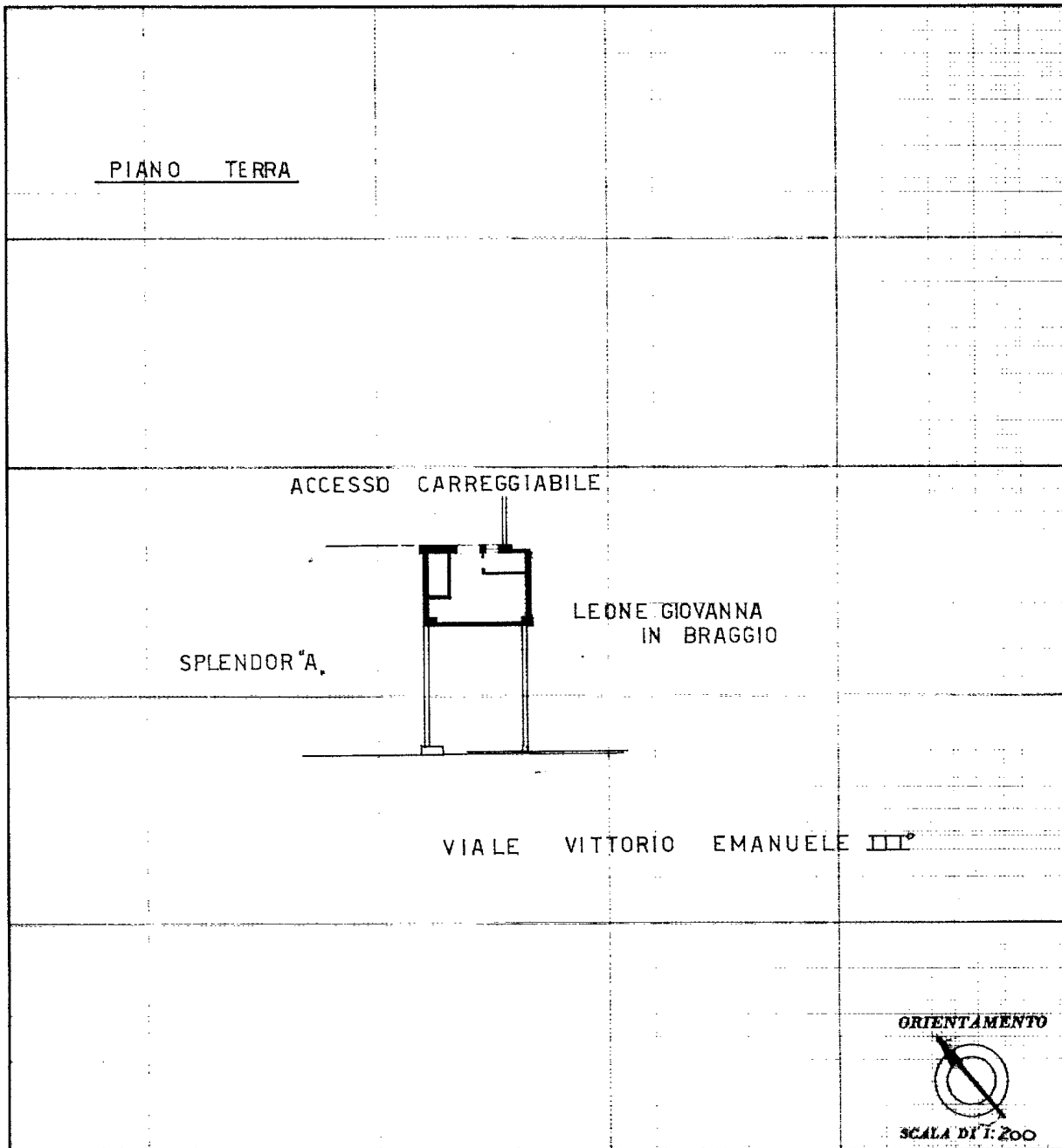
Lire
15

86 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Nizza Monferrato Via Vittorio Emanuele III°

Ditta Camperosso (Imperia) 25-6-1930 - Leone Giovanna in Braggio n.a. Nizza Monf 28-3-1935
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Asti



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° **15 GIU. 1973**

Compilata dal Geom. Pietro Mandelli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Asti

DATA Nizza Monf 18-10-73

Firma: P. Mandelli

Sat. 1