



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **72/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 62 - Box in piano terra



Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnico-grillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

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

OMISSIS - proprietà 1000/1000, foglio 23, particella 1875, subalterno 57, indirizzo Via Fontana D'Orto, piano T, comune Acqui Terme , categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 18, rendita € 58,82

2. Stato di possesso

Bene: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

Altro LIBERO, MA DI FATTO OCCUPATO DA TERZI

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Corpo: Unità condominiale destinata box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fontana d'Orto - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 62 - Box in piano terra

Valore complessivo intero: 10.400,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**

Località/Frazione

Via Fontana d'Orto

**Lotto: 62 - Box in piano terra**

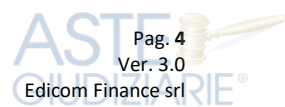
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Unità condominiale destinata box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, Via Fontana D'Orto c.n. 89 - Condominio "Fontana"****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS - proprietà 1000/1000, foglio 23, particella 1875, subalterno 57, indirizzo Via Fontana D'Orto, piano T, comune Acqui Terme , categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 18, rendita € 58,82Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984 – Fg. 23 mappale 22 di mq. 6700,00; NCT: Tipo frazionamento prot. n. 2319 del 28/12/1995 – Fg. 23 mappale 1492 di mq. 3520,00; NCT: Tipo frazionamento prot. n. AL0159198 del 27/05/2008 – Fg. 23 mappale 1838 di mq. 1420,00; Fg. 23 mappale 1839 di mq. 2100,00 NCT: Tipo frazionamento e mappale prot. n. AL0321777 del 07/12/2009 – Fg. 23 mappale 1875 di mq. 2575,00 NCT: Tipo mappale prot. AL0305599 del 20/09/2011 – Fg. 23 mappale 1875 – E.U. di mq. 2575,00; NCEU: Denuncia di fabbricato urbano prot. n. AL0334782 del 15/12/2009 – Fg. 23 mappale 1875 sub. 13 – 15; NCEU: Denuncia di variazione per divisione prot. n. AL0036834 del 17/02/2010 – Fg. 23 mappale 1875 sub. 15: NCEU: Denuncia di variazione per divisione prot. n. AL0068670 del 22/03/2010 – Fg. 23 mappale 1875 sub. 19: NCEU: Denuncia di variazione per divisione e ultimazione fabbricato urbano prot. AL0237961 del 09/09/2010 – Fg. 23 mappale 1875 sub. 51 NCEU: Denuncia di variazione per ampliamento prot. AL0315270 del 30/09/2011: Fg 23 mappale 1875 sub. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67.Confini: A Nord: altra U.I.U.: Fg. 23 mappale 1009; A Est: altra U.I.U. mappale 1875 sub. 56; A Sud: BCNC - corsia di manovra comune: Fg. 23 mappale 1875 sub 1; A Ovest: altra U.I.U. mappale 1875 sub. 58;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso condominiale suddiviso in più scale e livelli posto in zona periferica / di espansione rispetto concentrico del Comune di Acqui Terme, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pub-



blici urbani.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Altro LIBERO, MA DI FATTO OCCUPATO DA TERZI

Opponibilità ai terzi: NO

Note: LIBERO, MA DI FATTO OCCUPATO DA TERZI. Conduttore OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 03/05/2024 per l'importo complessivo di €. 600,00 con cadenza mensile: €. 50,00 / mese Registrato a Asti il 28/05/2024 ai nn. 2802 serie 3T Tipologia contratto: 2+2, Prima scadenza 31/05/2026 Opponibile a terzi: NO Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 30/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; Note: Durata: 25 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCT: Fg. 17 mappale 92 – E.U. di mq. 1040,00 NCEU: Fg. 17 mappale 92 – categ. C/2 di mq. 259,00 NCT: Fg. 17 mappale 308 – E.U. di mq. 400,00 NCEU: Fg. 17 mappale 308 – categ. C/2 di mq. 438,00 (ex mappale 130) NCT: Fg. 17 mappale 331 – E.U. di mq. 700,00 NCEU: Fg. 17 mappale 331 sub. 2 – categ. D/2 NCEU: Fg. 17 mappale 331 sub. 3 – categ. A/3 di vani 4,00 NCT: Fg. 17 mappale 100 – E.U. di mq. 690,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 8 – categ. C/6 di mq. 235,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 9 – categ. C/6 di mq. 44,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 10 – categ. A/10 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 11 – categ. A/3 di vani 4,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 12 – categ. A/2 di vani 7,00 Annotazione n. 210 / 1535 del 28/03/2008 – frazionamento di quota Annotazione n. 344 / 3266 del 08/08/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 418 / 3813 del 08/10/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 553 / 5082 del 31/12/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 127 / 1331 del 23/04/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 181 / 1944 del 12/06/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 144 / 1572 del 28/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 145 / 1573 del 28/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 146 / 1574 del 28/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 147 / 1575 del 28/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 55 / 647 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 211 / 1571 del 10/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 217 / 1630 del 16/04/2019 – re-

strizione di beni Annotazione n. 450 / 3573 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 256 / 1912 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00; Note: IDurata: 25 anni Immobili interessati Comune di Acqui Terme: NCT: Fg. 23 mappale 1492 – E.U. di mq. 3520,00 (ex mappale 22) Annotazione n. 292 / 2153 del 05/05/2010 – restrizione di beni Annotazione n. 9 / 101 del 11/01/2011 – restrizione di beni Annotazione n. 110 / 974 del 13/03/2012 – restrizione di beni Annotazione n. 173 / 1625 del 03/05/2012 – restrizione di beni Annotazione n. 63 / 656 del 28/02/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 156 / 1684 del 23/05/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 149 / 1577 del 28/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 150 / 1578 del 28/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 151 / 1579 del 28/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 152 / 1580 del 28/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 333 / 2619 del 20/06/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 536 / 4497 del 30/10/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 547 / 4565 del 05/11/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 551 / 4626 del 08/11/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 563 / 4821 del 20/11/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 137 / 1103 del 17/03/2020 – restrizione di beni Annotazione n. 322 / 2650 del 04/08/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/08/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00; Note: DDurata: 25 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCT: Fg. 17 mappale 249 – E.U. di mq. 375,00 NCT: Fg. 17 mappale 250 – E.U. di mq. 135,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 1 – categ. A/4 di vani 8,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 2 – categ. C/2 di mq. 166,00 NCT: Fg. 17 mappale 322 – E.U. di mq. 1280,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 4 – categ. C/2 di mq. 313,00 Annotazione n. 345 / 3267 del 08/08/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 419 / 3814 del 08/10/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 554 / 5083 del 31/12/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 128 / 1332 del 23/04/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 182 / 1945 del 12/06/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 128 / 1379 del 15/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 129 / 1380 del 15/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 130 / 1381 del 15/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 131 / 1382 del 15/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 56 / 648 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 212 / 1572 del 10/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 218 / 1631 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 451 / 3574 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 257 / 1913 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 20/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: Durata: 25 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCT: Fg. 17 mappale 249 – E.U. di mq. 375,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 1 – categ. A/4 di vani 8,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 2 – categ. C/2 di mq. 166,00 NCT: Fg. 17 mappale 250 – E.U. di mq. 135,00 NCEU: Fg. 17 mappale 250 sub. / – categ. C/2 di mq. 294,00 NCT: Fg. 17 mappale 322 – E.U. di mq. 1280,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 4 – categ. C/2 di mq. 313,00 Annotazione n.

346 / 3268 del 08/08/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 420 / 3815 del 08/10/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 555 / 5084 del 31/12/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 129 / 1333 del 23/04/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 183 / 1946 del 12/06/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 124 / 1375 del 15/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 125 / 1376 del 15/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 126 / 1377 del 15/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 127 / 1378 del 15/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 57 / 649 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 213 / 1573 del 10/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 219 / 1632 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 452 / 3575 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 258 / 1914 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Durata: 20 anni Immobili interessati Comune di Acqui Terme: NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 28 – categ. A/2 di vani 5,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 37 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 49 – categ. C/6 di mq. 14,00 Annotazione n. 138 / 1104 del 17/03/2020 – restrizione di beni Annotazione n. 323 / 2651 del 04/08/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.660.000,00; Importo capitale: € 1.330.000,00; Note: Durata: 20 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 18 – categ. C/2 di mq. 2,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 19 – categ. C/2 di mq. 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 23 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 24 – categ. C/6 di mq. 23,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 30 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 31 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 33 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 35 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 40 – categ. C/6 di mq. 35,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 68 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 69 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 71 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 74 – categ. C/6 di mq. 15,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 78 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 80 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 83 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 84 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 85 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 88 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 89 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 95 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 96 – categ. D/8 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 98 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 95 – categ. A/3 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 101 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 102 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 106 – categ. A/2 di vani 7,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 108 – categ. A/3 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 109 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 110 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 113 – categ. A/2 di vani 5,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 117 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 118 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 120 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 121 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 123 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 127 – categ. A/2 di vani 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 128 – categ. A/3 di vani 4,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 129 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 130 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 132 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 15 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 18 – categ. F/4

NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 19 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 20 – categ. C/6 di mq. 12,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 22 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 25 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 42 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 47 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 48 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 49 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 53 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 150 – categ. C/6 di mq. 25,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 26 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 27 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 28 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 29 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 30 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 31 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 32 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 35 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 38 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 39 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 60 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 62 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 63 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 65 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 67 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 133 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 134 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 135 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 136 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 137 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 138 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 139 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 140 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 141 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 142 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 143 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 144 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 145 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 146 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 147 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 148 – categ. F/4 Annotazione n. 289 / 3161 del 27/07/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 58 / 650 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 210 / 1501 del 05/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 220 / 1633 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 453 / 3576 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 259 / 1915 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/03/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati: Comune di Acqui Terme NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 41 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 44 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 45 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 46 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 47 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 1875 sub. 49 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 56 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 57 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 61 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 62 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 63 – categ. C/6 di mq. 17,00 Comune di Nizza Monferrato NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 18 – categ. C/2 di mq. 2,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 19 – categ. C/2 di mq. 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 23 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 24 – categ. C/6 di mq. 23,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 30 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 33 – categ. C/6 di mq. 15,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 40 – categ. C/6 di mq. 35,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 42 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 47 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 49 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 53 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 60 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 62 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 74 – categ. C/6 di mq. 15,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 78 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 80 – categ. C/6 di

mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 85 – categ. A/3 di vani 4,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 88 – categ. A/2 di vani 2,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 95 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 102 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 106 – categ. A/2 di vani 7,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 108 – categ. A/3 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 109 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 110 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 127 – categ. A/2 di vani 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 128 – categ. A/3 di vani 4,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 132 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 133 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 134 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 135 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 136 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 137 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 138 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 139 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 140 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 141 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 142 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 143 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 144 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 145 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 146 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 147 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 148 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 150 – categ. C/6 di mq. 25,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 154 – categ. A/2 di vani 4,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 155 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 156 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 158 – categ. A/2 di vani 2,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 161 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 162 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 163 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 164 – categ. D/6 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 165 – categ. C/2 di mq. 168,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 166 – categ. C/6 di mq. 31,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 167 – categ. C/3 di mq. 71,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 168 – categ. C/3 di mq. 177,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 169 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 170 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 171 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 172 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 173 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 174 – categ. C/6 di mq. 16,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 175 – categ. A/3 di vani 5,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 176 – categ. A/3 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 15 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 18 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 19 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 20 – categ. C/6 di mq. 12,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 21 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 22 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 25 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 27 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 29 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 30 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 31 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 32 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 38 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 39 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 40 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 41 – categ. C/6 di mq. 13,00 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità condominiale destinata box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: E' stata richiesta all'Amministratore del Condominio LA FONTANA – Geom. Alessandro Musso – con e-mail in data 18/11/2024 e sollecito datato 11/12/2024, la documentazione relativa alle spese insolute, che è pervenuta soltanto in data 17/12/2024 (che viene unita alla presente), relativa alle spese gestione ordinaria 2024/2025 e saldo 2023/2024 in capo alla OMISSIS., senza riparto pro-capite ai singoli immobili.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/09/1997 al 23/08/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Note: Si assegna al Signor che accetta a saldo della sua quota pari a ½ il diritto di proprietà sui seguenti beni immobili, e più precisamente: omissis In Comune di Acqui Terme- Regione Fontana D'Orto. appezzamento di terreno in un sol corpo alle coe-renze: il condi-vidente Giovanni a due lati; l'assegnatario Giuseppe per beni propri ed i mappali 427 e 1011 del Fg. 23. Il tutto censito in N.C.T. del Comune di Acqui Terme alla partita 5590 come segue: Fg. 23 mappale 1492 – seminativo di Cl. 1 – superficie mq. 3.520,00 R.D. €. 59.840, R.A. €. 42240.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione beneficiata di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. vende e cede alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni: NCT Co-mune di Acqui Terme: Fg. 23 mappale 1492 (ex mappale 22) – superficie mq. 3.520,00; In parti-colare le parti precisavano che la residua proprietà del venditore individuata al catasto terreni al Fg. 23 mappale 1010, godrà di servitù di passaggio interrata a profondità superiore ad un metro, da esercitarsi a minor danno, sul terreno in oggetto del titolo, da effettuarsi a cura e spese del venditore stesso. In particolare le parti precisavano che con il terreno in oggetto del titolo venivano trasferite, al-tres), le quote maturate inerenti ai contributi comunitari eventualmente spettanti.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 93/09 prot. 329/09/0 del 17/11/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di nuovi box auto soprasuolo e di posti auto; realizzazione di recinzione, sistemazione esterna a verde nella particella 1492 Fg. 23.

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 329/09/1 del 12/08/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al P.C. n. 93/09 prot. 329/09/0 del 17/11/2009

Oggetto: variante

Numero pratica: 329/09/2 del 23/09/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: II° Variante al P.C. n. 93/09 del 17/11/2009.

Oggetto: variante

Numero pratica: 19138 del 19/11/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: PdiC n. 98/07 del 02/11/2007; PdiC n. 44/08 del 11/06/2008; DIA n. 238/07/03 del 21/10/2008 e DIA n. 329/09/1 del 12/08/2010 (primo blocco);

Oggetto: Ultimazione lavori

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Vedasi elaborato planimetrico di dettaglio per raffronto situazione accertata e situazione pregressa legittimata.

Note generali sulla conformità:

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 57 del 25/11/2015
Zona omogenea:	B/R – Zone di completamento – art. 44 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Testo aggiornato con le Varianti Parziali al P.R.G. adottate, ai sensi dell'art. 17 comma 7 e comma 8 LR 56/77, successivamente alla De-liberazione della Giunta Regionale 29 luglio 2002 n. 16-6763, di approvazione della prima variante e revisione generale ; integrato con la variante strutturale di adeguamento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 25.11.2015 Vedi stralcio NTA allegato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Note generali sulla conformità: Prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotto atto di vincolo alla destinazione di autorimessa regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2 lettera g) delle vigenti NTA ?????????????????????? **Note generali sulla conformità:** A conclusione degli accertamenti effettuati negli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e age-volata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **Unità condominiale destinata box**

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, posto in zona periferica / di espansione rispetto al concentrico del Comune di Acqui Terme o, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla strada pubblica attraverso ampio cancello metallico carraio con sistema di apertura automatizzato, posto sulla recinzione dell'area cortilizia pertinenziale del complesso condominiale.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature in elevazione in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate, senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune pavimentata con autobloccanti. L'U.I.U. è dotata di impianto elettrico.

Superficie utile lorda complessiva: mq. 18,00

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; la particolare tipologia e disposizione del box consente un agevole accesso all'interlo del locale.

All'interno è stata rinvenuta la presenza materiali vari (mobili e masserizie), che dovranno essere rimossi; la basculante di accesso risulta tagliata in corrispondenza della serratura, che dovrà essere sostituita e/o ripristinata.

Impianti:



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Acqui Terme. I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze per quanto riguarda fabbricati e/o unità immobiliari singole di pari destinazione e condizione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2023

Zona: Acqui Terme - comparto periferico / zona di espans

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare singola condominiale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Acqui Terme.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2023

Provincia di Alessandria

Comune di Acqui Terme ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Comparto urbano D1 - periferica / zona di espansione

Residenziale

Box

Valore MAX unitario: €/mq. 850,00

Valore MIN unitario: €/mq. 620,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:

Unità condominiale destinata box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,00	€ 680,00	€ 12.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.240,00

Valore corpo € 12.240,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 12.240,00

Valore complessivo diritto e quota € 12.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità condominiale destinata box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 12.240,00	€ 12.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Abbattimento del valore globale 15% in relazione alle situazioni evidenziate (sgombero e ripristino basculante) € -1.836,00

Arrotondamento per difetto:: € -4,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.400,00



Data generazione:
11-02-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

