
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2025 ore 11,00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - NEGOZIO

Esperto alla stima: **Arch. Marina Bernardi**

Codice fiscale: BRNMRN69A45F952S

Partita IVA: 01878330065

Studio in: Corso Bagni 120 - 15011 Acqui Terme (AI)

Telefono: 3496658440

Email: marina.bernardi@inwind.it

Pec: marina.bernardi@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Proprieta' per 1/1, foglio 34, particella 29, subalterno 66, scheda catastale presente, indirizzo VIALE ACQUEDOTTO ROMANO , piano TERRA, comune ACQUITERME, categoria C1, classe 5, consistenza 36 MQ, superficie 39 MQ, rendita € 422,05 €

Liberò

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32 - ZONA BAGNI - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: 001 NEGOZIO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32 - ZONA BAGNI - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: 001 NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32 - ZONA BAGNI - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: 001 NEGOZIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32 - ZONA BAGNI - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: 001 NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32 - ZONA BAGNI - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - NEGOZIO

Valore complessivo intero: € 30.054,64



Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione **ZONA BAGNI**
VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32

Lotto: 001 - NEGOZIO

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 001 NEGOZIO.

Negozio [N] sito in frazione: ZONA BAGNI, VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32, i numeri civici sono riferiti al Condominio RIVIERA , nella fattispecie, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, non ha un proprio numero civico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: IL FU' [REDACTED]. LA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE MORENDO DISMESSA , E' STATA NOMINATA NELLA PERSONA DELL'AVVOCATO ANTONELLA PENAZZO DEL FORO DI ALESSANDRIA CON STUDIO PROFESSIONALE IN VIA CARDINALE RAIMONDI AL N. 23 IN ACQUI TERME

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]) nato a ACQUI TERME (AL) Proprieta' per 1/1, foglio 34, particella 29, subalterno 66, scheda catastale presente, indirizzo VIALE ACQUEDOTTO ROMANO , piano TERRA, comune ACQUI TERME, categoria C1, classe 5, consistenza 36 MQ, superficie 39 MQ, rendita € 422,05

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 12/08/1996 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 97838 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione n. 409 registrato in data 02/09/1996 -COMPRAVENDITA Voltura n. 10948.1/1996 - Pratica n. AL0209490 in atti dal 30/11/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11/1000

Confini: a NORD VANO SCALA, a SUD ALTRA UIU, a EST VIA ACQUEDOTTO ROMANO, a OVEST CORTILE.

Note:

NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA' PER SCALE E ASCENSORE, IN QUANTO, L'IMMOBILE E' UBICATO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO DALLA VIA PUBBLICA.

Non si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche .



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: NELLA SCHEDA CATASTALE E' RAPPRESENTATO IL BALCONE POSTO SUL RETRO, ANCHE SE MANCANTE DELLA DEDICAZIONE.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile sito in Acqui Terme in Viale Acquedotto Romano civico 20-24-32 nel quartiere , posto al di là del Ponte Carlo Alberto, elemento di collegamento con il centro , conosciuto come "zona Bagni" che si sviluppa all'ingresso della città' provenendo da Ovada-Genova, mediante la SP 354 e l'autostrada, e da Sassello tramite la SS 334 che conduce ad Albissola (SV).Circondato da ampie zone verdi tra le quali la pista ciclabile "Spa & Nature", molto frequentata, che costeggia la riva destra del fiume Bormida dalla quale e' possibile visitare parte dell'acquedotto romano, l'immobile posto al piano terra del "Condominio Riviera" si trova a pochi passi dalle Terme , dalla piscina scoperta, al momento chiusa nonché dal Centro Congressi . Adibito ad attività commerciale, ora cessata, con disponibilità di parcheggi pubblici e' posto tra diversi negozi (farmacia, tabaccheria, commestibile, bar) ingressi condominiali e la scuola primaria G.Fanciulli.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: FARMACIA (BUONA), PISTA CICLABILE (BUONA), SCUOLA ELEMENTARE (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA-OVADA.

Attrazioni paesaggistiche: FIUME BORMIDA.

Attrazioni storiche: ARCHI ROMANI.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FFS 1.5 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: --

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/06/2006 ai nn. 3498/2362.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Acqui terme in data 01/09/2010 ai nn. 4177/2876.

- Trascrizione pregiudizievole:

Iscrizione contro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA CONC.AMM.VA-RISCOSSIONE iscritto/trascritto a Acqui terme in data 08/03/2017 ai nn. 965/100.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/05/2025 ai nn. 2319/1945.

Dati precedenti relativi ai corpi: 001 NEGOZIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 405,00 €.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.407,00 €

Si allega prospetto rilasciato dall'Amministratore pro-tempore del [REDACTED]
(allegato 6).

Millesimi di proprietà: 11/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/1996 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Cassinelli Ernesto, trascritto in ACQUI TERME, in data 06/09/1996, ai nn. 3470/2802.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI SEI PIANI

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 23/07/1969 al n. di prot. 1884
Rilascio in data 06/04/1970

Numero pratica: 69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI SEI PIANI

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/1970 al n. di prot. 885

Rilascio in data 20/04/1970

Numero pratica: ABITABILITA'

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI SEI PIANI

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1972 al n. di prot. 2606

Numero pratica: 89/212

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: MODIFICA ASPETTI ESTERIORI E PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/03/1986

Rilascio in data 27/02/1989

NOTE: RIF. AL CONDONO N. 563 DEL 25/03/86

Numero pratica: 90/672

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: AUMENTO UIU E MODIFICA ASPETTI ESTERIORI

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/12/1986

Rilascio in data 23/11/1990

NOTE: RIF. CONDONO 2890

7.1 Conformità edilizia:

Negoziò [N]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: ZONA BAGNI, VIALE ACQUEDOTTO ROMANO 20/24/32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC N.28 DEL 28/09/2020
Zona omogenea:	BR
Norme tecniche di attuazione:	ART.44

Pag. 8 di 16



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.30 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	30% SF
Altezza massima ammessa:	9.50 M
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negoziò [N]** di cui al punto **001 NEGOZIO**

Immobile sito in Acqui Terme in Viale Acquedotto Romano civico 20-24-32 nel quartiere , posto al di là del Ponte Carlo Alberto, elemento di collegamento con il centro , conosciuto come "zona Bagni" che si sviluppa all'ingresso della città provenendo da Ovada-Genova, mediante la SP 354 e l'autostrada, e da Sassello tramite la SS 334 che conduce ad Albissola (SV). Circondato da ampie zone verdi tra le quali la pista ciclabile "Spa & Nature", molto frequentata, che costeggia la riva destra del fiume Bormida , dalla quale e' possibile visitare parte dell'acquedotto romano, l'immobile posto al piano terra del "Condominio Riviera" si trova a pochi passi dalle Terme , dalla piscina scoperta, al momento chiuse nonché dal Centro Congressi . Adibito ad attività commerciale, ora cessata, con disponibilità di parcheggi pubblici e' posto tra diversi negozi (farmacia, tabaccheria, commestibile, bar) ingressi condominiali e la scuola primaria G.Fanciulli. In data 8 luglio 2025, alla presenza del custode giudiziario, Avvocato Simona Chiola, e' stato effettuato l'accesso per prenderne visione e predisporre la presente perizia di stima. Il locale con vetrina e accesso diretto sul marciapiede (Allegato n1. foto n.1-2-3) che delimita la zona parcheggi pubblici, confina con un'altra attività commerciale da un lato e da un vano chiuso con muratura dall'altro, mentre posto sul retro, con affaccio su un cortile e sul verde, il bagno ed un balcone che risultano, su questo lato, essere al piano primo rispetto alla quota del cortile. (Allegato n.1 foto n.4) Tra il bagno finestrato e l'area prospiciente la strada, un disimpegno con accesso al balcone e un ripostiglio, con lavatoio, che prede luce dal locale bagno attiguo tramite un'apertura a circa 2 m dal pavimento.

Il locale, chiuso da alcuni anni, presenta pavimentazione in marmo in piastrelle tipiche degli anni settanta nella zona di lavoro e nel disimpegno, mentre, nell' area riservata all'attesa (Allegato n. 1 foto n.5-6-7) e' costituita da una moquette in tinta bordeaux, il ripostiglio e il bagno dotato di wc e lavabo con rivestimento alle pareti, in ceramica. (Allegato n. foto n.8-9-10).

La zona adibita a sala d'attesa e lavoro si presenta con tappezzeria di rivestimento delle pareti, mentre gli altri ambiente al di fuori del bagno che sono in parte rivestite da piastrelle,

Pag. 9 di 16



sono tinteggiate.

I serramenti sono, per quanto riguarda la vetrina e la porta di accesso in alluminio anodizzato con vetro singolo e serranda in ferro automatizzata ma in assenza di fornitura elettrica e' stata aperta manualmente, mentre la finestra del bagno e la porta finestra di accesso al terrazzo sono in legno con vetro singolo e tapparelle in ferro.

L'impianto di riscaldamento, con caldaia alimentata a metano e' di tipo centralizzato con contocalorie posizionate su ogni corpo scaldante presente nei locali. (Allegato n.7).

Il quadro elettrico e' posizionato in prossimita' dell'ingresso.

Nel corridoio si evidenzia una porzione sfogliata del soffitto dovuta a una vecchia perdita dal piano soprastante, gia' riparata. (Allegato n. foto n.11)

Il balcone ha pavimentazione in gres porcellanato 10x10 cm e ringhiera in ferro smaltata.

E' presente ancora l'arredo del locale adibito un tempo ad attivita' di parrucchiere da uomo.

Attraverso la documentazione depositata presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme, con accesso agli atti del 06/08/2025 PROT. 20238 e' stato possibile risalire alle autorizzazioni rilasciate per la costruzione, nello specifico :

Licenza edilizia n. 66 del 6-4-1970 (Allegato n.5)

Variante n. 69 del 20-4-1970 (Allegato n.5)

Abitabilita' dell'1-2-1972 (Allegato n.5)

Concessione in sanatoria n.89/212 del 27-02-1989

Concessione in sanatoria n.90/672 del 23-11-1990 e Condono edilizio del , riferiti nello specifico al locale oggetto della presente perizia. (Allegato n.3)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED] E' DECEDUTO [REDACTED] LA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE MORENDO DISMESSA , E' STATA NOMINATA NELLA PERSONA DELL'AVVOCATO ANTONELLA PENAZZO DEL FORO DI ALESSANDRIA CON STUDIO PROFESSIONALE IN VIA CARDINALE RAIMONDI AL N. 23 IN ACQUI TERME

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,90**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1 SEMINTERRATO

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: COMPLESSIVAMENTE L'IMMOBILE E' IN CONDIZIONI SUFFICIENTI .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: scarse Note: SERRAMENTI POSTI SUL RETRO
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: ferro condizioni: scarse Note: LA SERRANDA SUL FRONTE STRADA A PROTEZIONE DEI SERRAMENTI E' AUTOMATIZZATA MA NON E' STATO POSSIBILE TESTARE IL SUO FUNZIONAMENTO.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: NEI SERVIZI
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti



normative

Note: CONTACOLARIE SUI CORPI SCALDANTI

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CONDOMINIALE
Stato impianto	SUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970/2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

LA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE NON ATTRIBUISCE LO STESSO PESO A TUTTE LE SUE PARTI . IN PRATICA, PER CALCOLARE CORRETTAMENTE LA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE NON E' SUFFICIENTE SOMMARE LE AREE DEI VANI E DELLE PERTINENZE,MA OCCORRE UTILIZZARE DEGLI OPPORTUNI COEFFICIENTI, DETTI "QUOTE PERCENTUALI".PER TALE CONTEGGIO E' POSSIBILE ANCHE CONSULTARE L'APPOSITA GUIDA AL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI SUL SITO DELL'ADE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
TERRAZZO LATO OVEST	sup lorda di pavimento	5,90	0,20	1,18
		44,90		40,18

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: ACQUI TERME Suburbana/BAGNI-LUSSITO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 1150



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

LA VALUTAZIONE DEL BENE INDICATA IN PERIZIA TIENE CONTO PRINCIPALMENTE DEI VALORI DESUNTI DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (CODICI OMI) , AI QUALI LA SOTTOSCRITTA APPLICA UNA SERIE DI PARAMETRI CORRETTIVI DOPENDENTI DA DIVERSI FATTORI TRA I QUALI: POSIZIONE GEOGRAFICA ,CONDIZIONE DI MANUTENZIONE DEL BENE,CONFORMITA' ALLE NORMATIVE EDILIZIE-URBANISTICHE, ECC, NONCHE' DAI CORRENTI PREZZI DI MERCATO APPLICATI PER LA ZONA DI APPARTENENZA DEL BENE.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ALESSANDRIA SEZ.ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di ACQUI TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
AGENZIE ONLINE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
MIN.580 €/MQ - MASS. 1150 €/MQ;

Altre fonti di informazione: ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.

8.3 Valutazione corpi:**001 NEGOZIO. Negozio [N]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.358,40.

LA VALUTAZIONE DEL BENE INDICATA IN PERIZIA TIENE CONTO PRINCIPALMENTE DEI VALORI DESUNTI DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'ADE (CODICI OMI), AI QUALI LA SOTTOSCRITTA APPLICA UNA SERIE DI PARAMETRI CORRETTIVI DIPENDENTI DA DIVERSI FATTORI TRA I QUALI : POSIZIONE GEOGRAFICA,CONDIZIONE DI MANUTENZIONE DEL BENE,CONFORMITA' ALLE NORMATIVE EDILIZIE E URBANISTICHE, ECC.NONCHE' DAI CORRENTI PREZZI DI MERCATO APPLICATI PER LA ZONA DI APPARTENENZA DEL BENE.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	39,00	€ 880,00	€ 34.320,00
TERRAZZO LATO OVEST	1,18	€ 880,00	€ 1.038,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.358,40



Valore Corpo	€ 35.358,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.358,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.358,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001 NEGOZIO	Negoziò [N]	40,18	€ 35.358,40	€ 35.358,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaría e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 5.303,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL LOTTO NON E' DIVISIBILE .

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 30.054,64

Data generazione: 21-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Marina Bernardi

Sez. A
Architetto
MARINA
BERNARDI
N° 655
ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AL

Marina Bernardi



Allegati :

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visura storica

Allegato n. 3: Concessione in sanatoria 90-672 del 23-11-1990

Allegato n.4: Concessione in sanatoria 89-212 del 27-2-1989

Allegato n.5: Licenza edilizia n. 66 del 6-4-1970 - variante n. 69 del 20-4-1970 - agibilità del 1-2-1972

Allegato n.6: Prospetto spese condominiali

Allegato n.7 : Dichiarazione di conformità Centrale Termica condominiale
(art.9 Legge n.46 del 5 marzo 1990)

