
Tribunale di Alessandria
Liquidazione Giudiziale R.G. 29/2025

“OMISSIS”
Sentenza del 13 giugno 2025

Giudice Delegato: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

Curatore: **Dott. Claudio Ciriello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Immobili in Comune di Arquata Scrivia Lotto 001 - Box al piano primo sottostrada
--

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684
Fax: 0131481684
Email: mantellistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

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

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 20, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, interno 9, piano S1, comune A436, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie 17, rendita € 44,93

Corpo: B

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

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 22, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, interno 11, piano S1, comune A436, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 14, rendita € 35,95

Corpo: C

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

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 23, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, piano S1, comune A436, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 16, rendita € 38,94

2. Stato di possesso

Bene: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: C

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Fondegga - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

Valore complessivo intero: 15.040,00 (COMUNE DI OMISSIS proprietà per l'area)

Beni in **Arquata Scrivia (AL)**
Località/Frazione
Via della Fondegga

Lotto: 001 - Box al piano primo sottostrada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprietà superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprietà per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 20, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, interno 9, piano S1, comune A436, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie 17, rendita € 44,93

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008); COSTITUZIONE del 28/01/1997 in atti dal 28/01/1997 (n. B00371.1/1997)

Confini: vano scala comune, sub.21, corridoio comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprietà superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprietà per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 22, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, interno 11, piano S1, comune A436, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 14, rendita € 35,95

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008); COSTITUZIONE del 28/01/1997 in atti dal 28/01/1997 (n. B00371.1/1997)

Confini: altra u.i.u sub.21, altra u.i.u sub.23, corridoio comune
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMIS-
SIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 23, indirizzo VIA DELLA FON-
DEGA, piano S1, comune A436, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 16, rendi-
ta € 38,94

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIA-
ZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008);
COSTITUZIONE del 28/01/1997 in atti dal 28/01/1997 (n. B00371.1/1997)

Confini: altra u.i.u sub.22, altra u.i.u sub.4, terrapieno, corridoio comune
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale A7 Vignole B.-Arquata 4 km, Fermata pull-
man 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via della Fondegga
Libero**

Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via della Fondegga
Libero**

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via della Fondegga Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DEL C.C.I.I.; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 15/01/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375.432,24; Importo capitale: € 187.716,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DEL C.C.I.I.; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 15/01/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375.432,24; Importo capitale: € 187.716,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DEL C.C.I.I.; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 15/01/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 16/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375.432,24; Importo capitale: € 187.716,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019** . In forza di Atto di Convenzione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2019 al 28/12/2020 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto conferimento in Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019** . In forza di Atto di Convenzione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2019 al 28/12/2020 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto

conferimento in Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/12/2019** . In forza di Atto di Convenzione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2019 al 28/12/2020 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto conferimento in Società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Numero pratica: 1525

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale composto da n.8 alloggi, n.3 locali commerciali, n.12 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/03/1994 al n. di prot. 1525

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Numero pratica: 1921

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n.1525 del 09.03.94 relativa alla costruzione di n.8 alloggi, 3 locali commerciali e 12 autorimesse nel P.E.E.P.

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/07/1996 al n. di prot. 1921

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1997 al n. di prot. 1795

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Numero pratica: 10717

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: Manutenzione straordinaria balconi e facciate

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/07/2025 al n. di prot. 10717

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Numero pratica: 1525

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale composto da n.8 alloggi, n.3 locali commerciali, n.12 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/03/1994 al n. di prot. 1525

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Numero pratica: 1921

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n.1525 del 09.03.94 relativa alla costruzione di n.8 alloggi, 3 locali commerciali e 12 autorimesse nel P.E.E.P.

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/07/1996 al n. di prot. 1921

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1997 al n. di prot. 1795

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Numero pratica: 10717

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: Manutenzione straordinaria balconi e facciate

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/07/2025 al n. di prot. 10717

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Numero pratica: 1525

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale composto da n.8 alloggi, n.3 locali commerciali, n.12 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/03/1994 al n. di prot. 1525

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Numero pratica: 1921

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n.1525 del 09.03.94 relativa alla costruzione di n.8 alloggi, 3 locali commerciali e 12 autorimesse nel P.E.E.P.

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/07/1996 al n. di prot. 1921

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1997 al n. di prot. 1795

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Numero pratica: 10717

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: Manutenzione straordinaria balconi e facciate

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/07/2025 al n. di prot. 10717

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 22-8181 n. 11/02/2008 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali C di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art.19, Tab
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Notaio Gianluigi Bailo in data 18/02/1994 rep.44625/6531
Obblighi derivanti:	<u>Titolo IV art.10 : Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei locali commerciali Divieti e facoltà della parte concessionaria - prelazione del Comune- art.13 Criteri e modalità per la vendita : le autorimesse potranno essere ceduti o locati a</u>

	<u>persone aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla Legge 457/78</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione P.E.E.P. Notaio Gianluigi Bailo in data 18/02/1994 rep.44625/6531
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Proprietà per l'area Comune di Arquata Scrivia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 22-8181 n. 11/02/2008 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali C di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art.19, Tab
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Notaio Gianluigi Bailo in data 18/02/1994 rep.44625/6531
Obblighi derivanti:	<u>Titolo IV art.10 : Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei locali commerciali Divieti e facoltà della parte concessionaria - prelazione del Comune- art.13 Criteri e modalità per la vendita : le autorimesse potranno essere ceduti o locati a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla Legge 457/78</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione P.E.E.P. Notaio Gianluigi Bailo in data 18/02/1994 rep.44625/6531
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Proprietà per l'area Comune di Arquata Scrivia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 22-8181 n. 11/02/2008 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali C di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art.19, Tab
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Notaio Gianluigi Bailo in data 18/02/1994 rep.44625/6531
Obblighi derivanti:	<u>Titolo IV art.10 : Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei locali commerciali Divieti e facoltà della parte concessionaria - prelazione del Comune- art.13 Criteri e modalità per la vendita : le autorimesse potranno essere ceduti o locati a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla Legge 457/78</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione P.E.E.P. Notaio Gianluigi Bailo in data 18/02/1994 rep.44625/6531
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Proprietà per l'area Comune di Arquata Scrivia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A**

Box auto al piano primo sottostrada del condominio "Azzurro Ventino". L'accesso avviene mediante basculante in lamiera, le pareti sono blocchi di cemento e cls non tinteggiati, il pavimento in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.492 sub.20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Impianti:

Elettrico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e delle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box(p.S1)	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2025

Zona: AROUATA SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 790

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto B

Box auto al piano primo sottostrada del condominio "Azzurro Ventino". L'accesso avviene mediante basculante in lamiera, le pareti sono blocchi di cemento e cls non tinteggiati, il pavimento in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.492 sub.22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Impianti:

Elettrico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e delle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box(p.S1)	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2025

Zona: ARQUATA SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 790

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

Box auto al piano primo sottostrada del condominio "Azzurro Ventino". L'accesso avviene mediante basculante in lamiera, le pareti sono blocchi di cemento e cls non tinteggiati, il pavimento in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.492 sub.22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Impianti:

Elettrico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e delle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box(p.S1)	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2025

Zona: ARQUATA SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 790

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '25) e dei canali immobiliari www.mercato-immobiliare.info, www.immobiliare.it/mercato-immobiliare; sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Il valore finale di vendita è stato parametrato con quanto imposto dalla Convenzione Edilizia P.E.E.P. Notaio Bailo rep.44625/6531 del 18/02/1994.

Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$p_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo simile;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo simile.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
 Uffici del registro di Novi Ligure;
 Ufficio tecnico di Arquata Scrivia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25);
 Valori di riferimento Borsino Immobiliare;
 Valori di riferimento siti internet www.immobiliare.it/mercato-immobiliare, www.mercato-immobiliare.info, www.borsinoimmobiliare.it;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valori box 400 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box(p.S1)	17,00	€ 400,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.800,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 6.800,00
Valore corpo			€ 6.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.800,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box(p.S1)	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.600,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 5.600,00
Valore corpo			€ 5.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.600,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box(p.S1)	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.400,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 6.400,00
Valore corpo			€ 6.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 6.800,00	€ 6.800,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 6.400,00	€ 6.400,00

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%) € 3.760,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: I box oggetto di stima possono essere alienati sia come lotto unico che come singole unità immobiliari

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.040,00

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Visure catastali
- Visure ipotecarie

Data generazione:
27-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli



Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	ALLEGATI	1
--	-----------------	---

_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 Prospetto ovest Condominio "Azzurro Ventino"

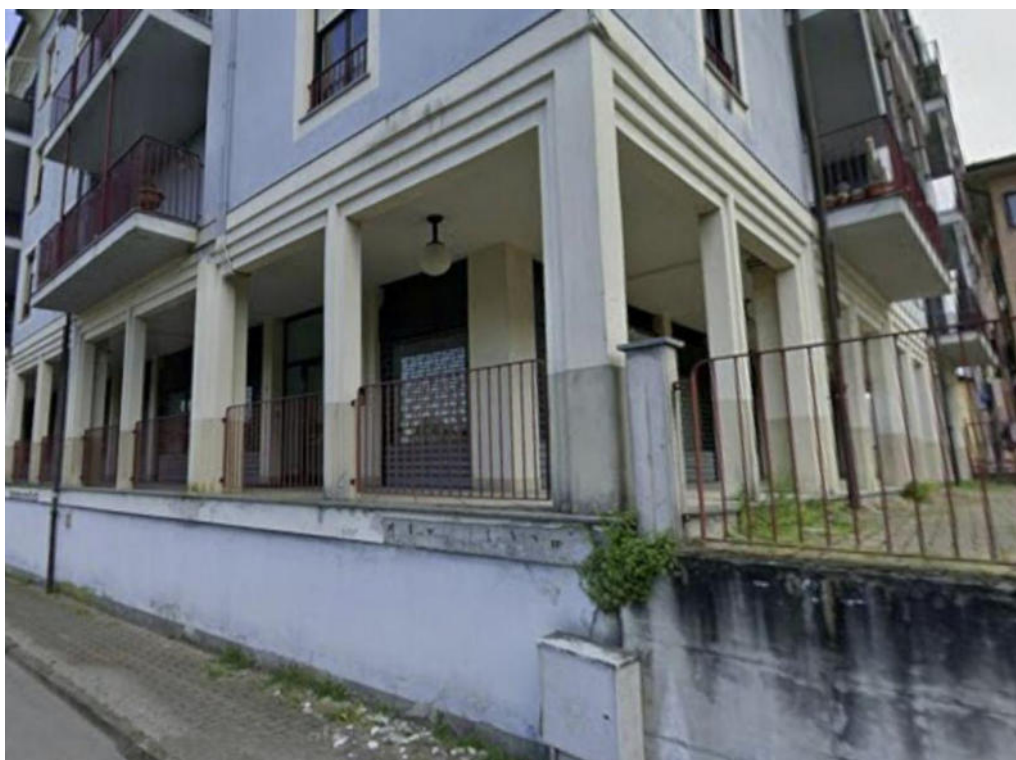


Foto 2 Prospetto nord Condominio "Azzurro Ventino"



Foto 3 Prospetto nord/est Condominio “Azzurro Ventino”



Foto 4 Interno box sub.20 p.S1



Foto 5 Interno box sub.22 p.S1



Foto 3 Interno box sub.23 p.S1

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	ALLEGATI	2
--	-----------------	---

_ PLANIMETRIE CATASTALI N.C.E.U.

770
MODULARIO
r. rig. rend. 492



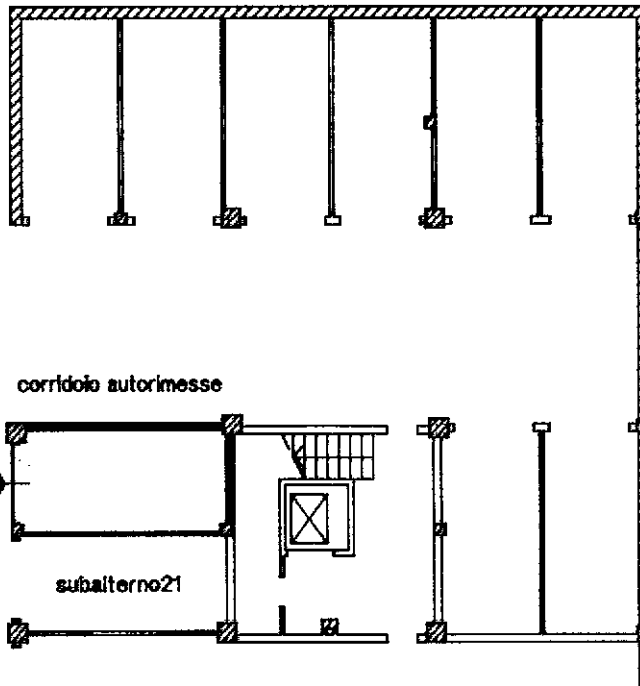
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)

LIRE
500

98
Planimetria di u.i.u. in Comune di ARQUATA SCRIVIA via della Fondegga civ.

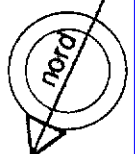
AUTORIMESSA INT.9
PIANO 1° sottostrada
H= ml. 2,50



ispalle 493

subalterno21

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

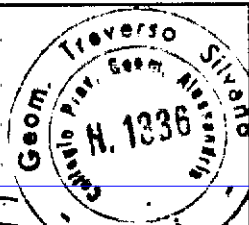
Compilata dal geom. Silvano Traverso
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/01/1997 - Data: 05/08/2025 - n. T43384 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P
Totali schede: 1. Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297) 1336

n. 492 sub 20

data Firma A. Traverso



13381/32

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

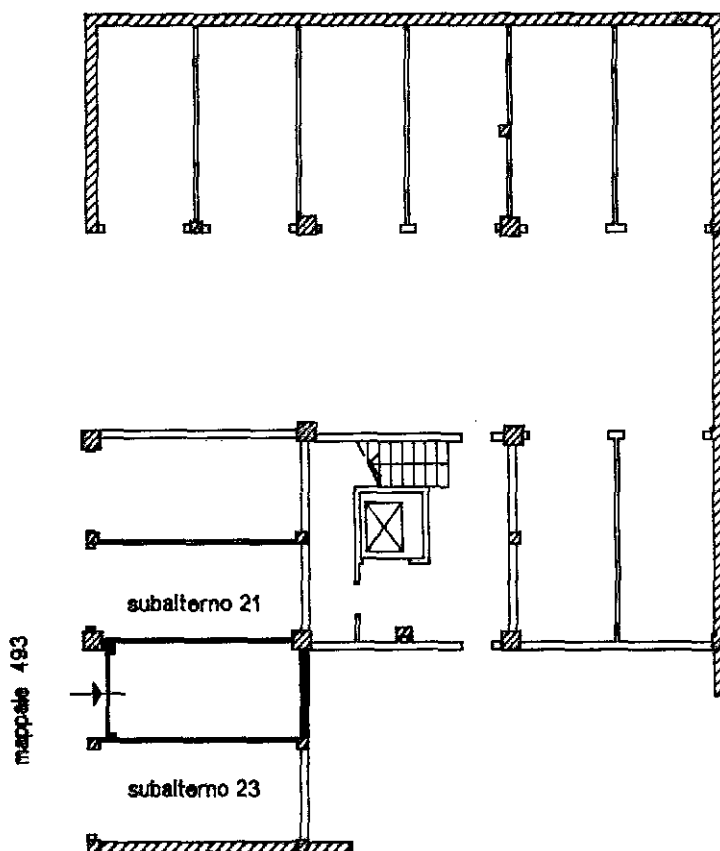
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARQUATA SCRIVIA via della Fondegga civ. 11

AUTORIMESSA INT.11

PIANO 1° sottostrada

H= ml. 2,50



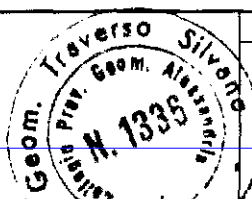
mappale 493

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atto N.C. ☒
Denuncia di variazione ☒
Data presentazione: 28/01/1997 - Data: 05/08/2025 - n. T43385 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P...
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Identificativi catastali
F. 11
n. 492 sub. 22
Compilata dal geom. Silvano Traverso
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di Alessandria n. 1336



RISERVATO ALL'UFFICIO

13371/32

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

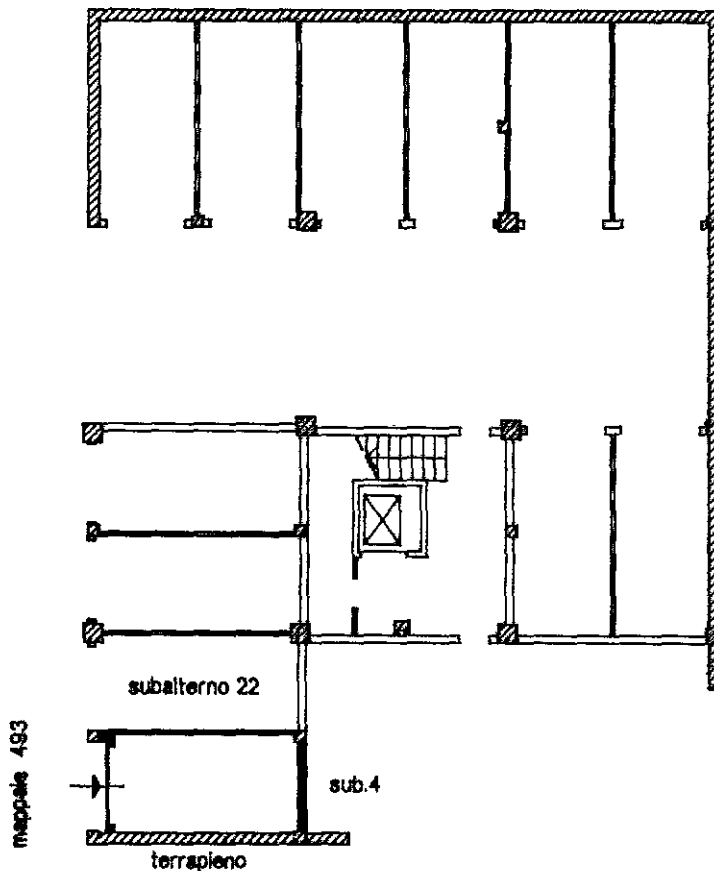
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARQUATA SCRIVIA** via **della Fondegga** civ.

AUTORIMESSA INT.12

PIANO 1° sottostrada

H= ml. 2,50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

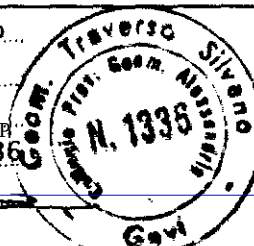
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **geom. Silvano Traverso**
(Titolo, cognome e nome)

scritto all'albo de **Geometri**
Alessandra
n. **1336**

data **13/3/97** Firma **[Signature]**

RI RISERVATO ALL'UFFICIO



13371/97

Data presentazione: 28/01/1997 - Data: 05/08/2025 - n. T43386 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P
Totale schede: **1** Formato di acquisizione: **A4 (210x297)** n. **492** sub. **23.0/6**

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Manfrin Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1659

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di

Alessandria

Comune di Arquata Scrivia

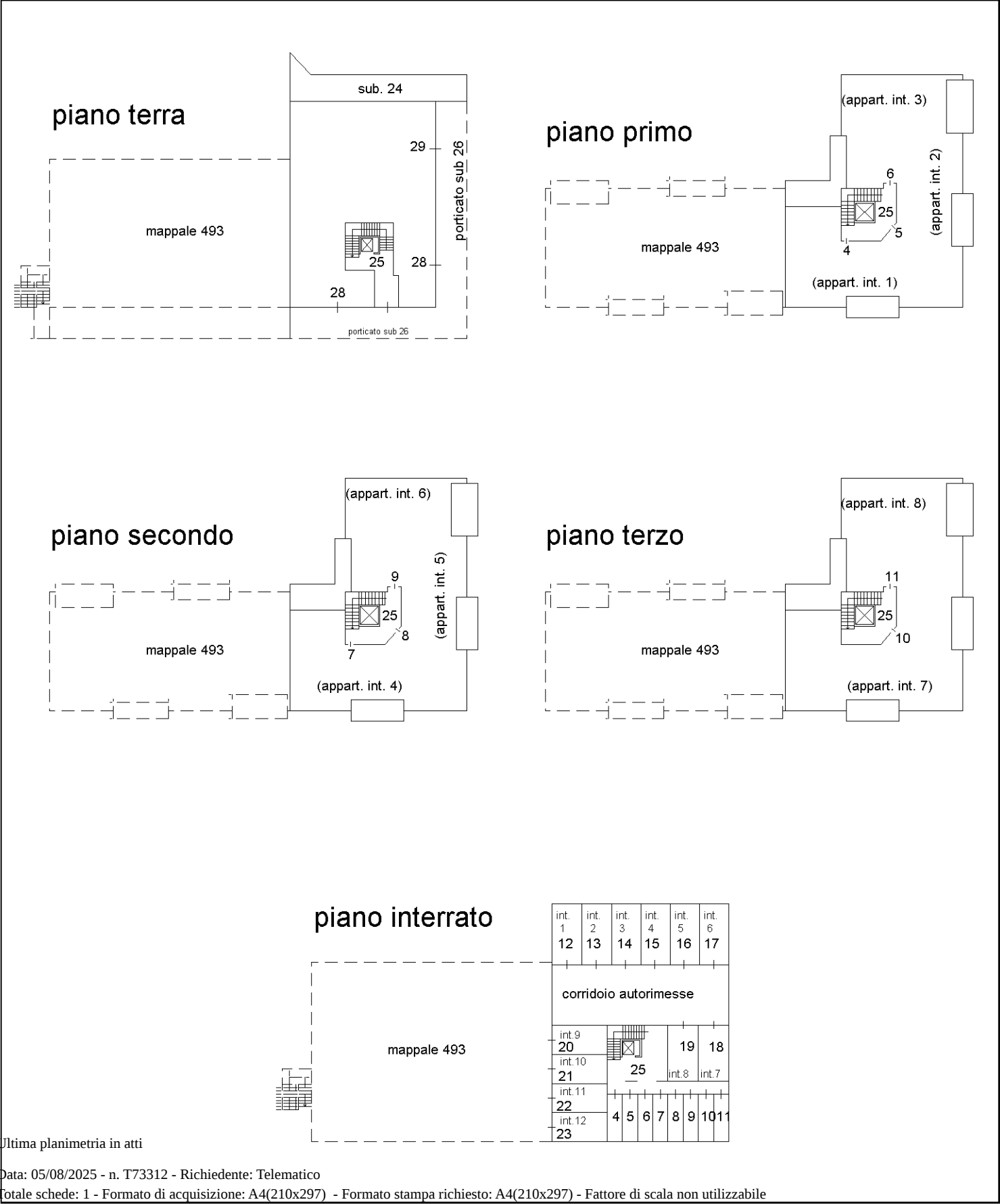
Protocollo n. AL0304380 del 17/11/2009

Sezione: Foglio: 11 Particella: 492

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	ALLEGATI	3
--	-----------------	---

_ ESTRATTO MAPPA CATASTO N.C.T.



5-Ago-2025 9:58:48
Protocollo pratica T81585/2025

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

Comune: (AL) ARQUATA SCRIVIA
Foglio: 11