
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 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari
--

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 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 11, particella 492, subalterno 28, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, piano T, comune A436, categoria C/1, classe 5, consistenza 132 mq, superficie 154, rendita € 3.326,81

foglio 11, particella 492, subalterno 29, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, piano T, comune A436, categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq, superficie 62, rendita € 1.360.97

2. Stato di possesso

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

Valore complessivo intero: 120.980,00 (COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA proprietà per l'area)

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

Lotto: 001 - Locale commerciale al piano terra composto da n.2 unità immobiliari

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] 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 28, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, piano T, comune A436, categoria C/1, classe 5, consistenza 132 mq, superficie 154, rendita € 3.326,81

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); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2006 Pratica n. AL0046170 in atti dal 16/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7065.1/2006); VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. AL0018461 in atti dal 02/02/2006 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3436.1/2006)

Confini: sub.29, porticato comune, mapp.493

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 29, indirizzo VIA DELLA FONDEGA, piano T, comune A436, categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq, superficie 62, rendita € 1.360.97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2010 Pratica n. AL0057947 in atti dal 10/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3185.1/2010); VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/11/2009 Pratica n. AL0304380 in atti dal 17/11/2009 LABORATORIONEGOZIO (n. 18267.1/2009); VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2005 Pratica n. AL0032112 in atti dal 28/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2081.1/2005); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/12/2004 Pratica n. AL0229944 in atti dal 17/12/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11968.1/2004); COSTITUZIONE del 28/01/1997 in atti dal 28/01/1997 (n. B00371.1/1997)

Confini: sub.29, porticato comune, mapp.493

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni
Variazione NCEU: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON 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 pullman 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

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.A.A.; 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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fusione di unità immobiliari con diversa distribuzione spazi interni rispetto alla C.E.1921 del 05-07-96

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione spazi interni

SCIA in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Importo stimato per oneri comunali, sanzioni e spese tecniche da verificare con l'Ufficio tecnico al momento della presentazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

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:	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 : i locali commerciali potranno essere ceduti o locati a persone, enti o società non aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla Legge 457/78
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

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

Locale commerciale al piano terra utilizzato come attività di ristorazione composto da: ampio locale, due locali uso spogliatoio, servizi igienici, unità immobiliare collegata e composta da locale commerciale, spogliatoio, w.c. e deposito. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio. L'unità immobiliare presenta discrete condizioni di manutenzione generale.

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 **186,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.492 sub.28-29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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 materiale: **alluminio**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

Impianti:

Elettrico

Fognatura

Idrico

Termico tipologia: **centralizzato**

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale commerciale (p.t.)	sup lorda di pavimento	186,00	1,00	186,00
		186,00		186,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: negozio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2025

Zona: ARQUATA SCRIVIA

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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 Interna-

tional 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 similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

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 medi di mercato locale commerciale 850 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale (p.t.)	186,00	€ 850,00	€ 158.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 158.100,00

aumento del 0.00% € 0,00

aumento del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 158.100,00

Valore corpo € 158.100,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 158.100,00

Valore complessivo diritto e quota € 158.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	186,00	€ 158.100,00	€ 158.100,00

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%) € 31.620,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 120.980,00****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”

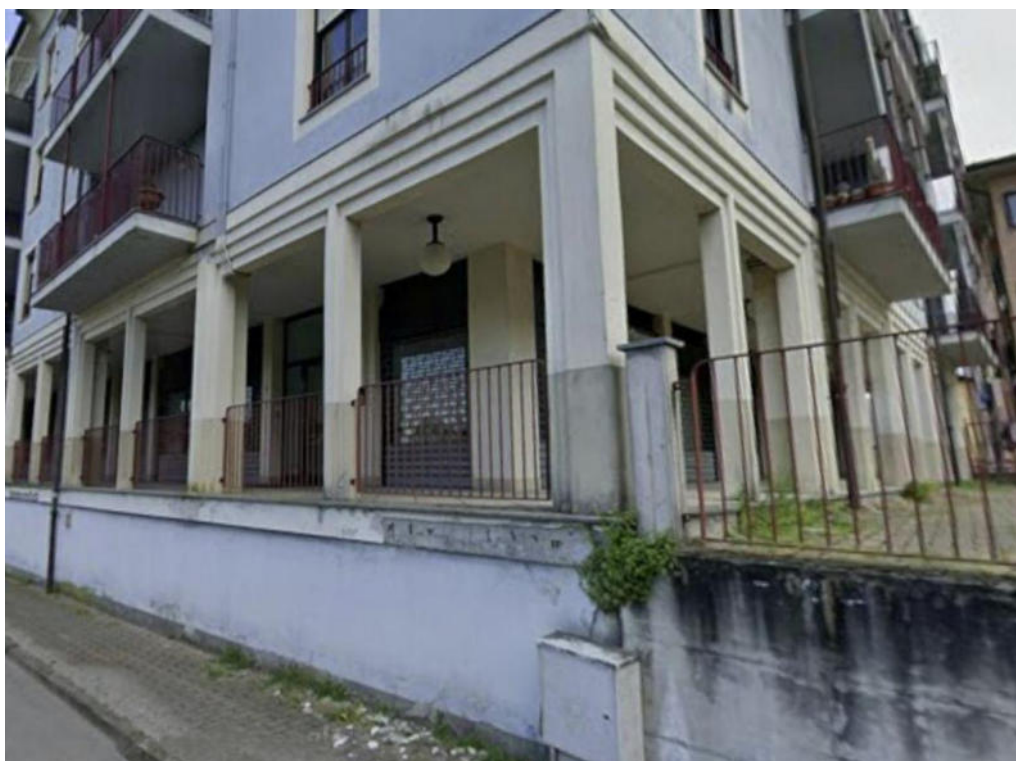


Foto 2 Prospetto nord Condominio “Azzurro Ventino”



Foto 3 Prospetto nord/est Condominio “Azzurro Ventino”



Foto 4 Prospetto ovest da porticato locale commerciale p.t.



Foto 5 Prospetto ovest da porticato locale commerciale p.t.



Foto 6 Prospetto nord da porticato locale commerciale p.t.



Foto 7 Interno locale commerciale p.t. sub.28



Foto 8 Interno locale commerciale p.t. sub.28



Foto 9 Interno locale commerciale p.t. sub.28



Foto 10 Interno locale commerciale p.t. sub.29

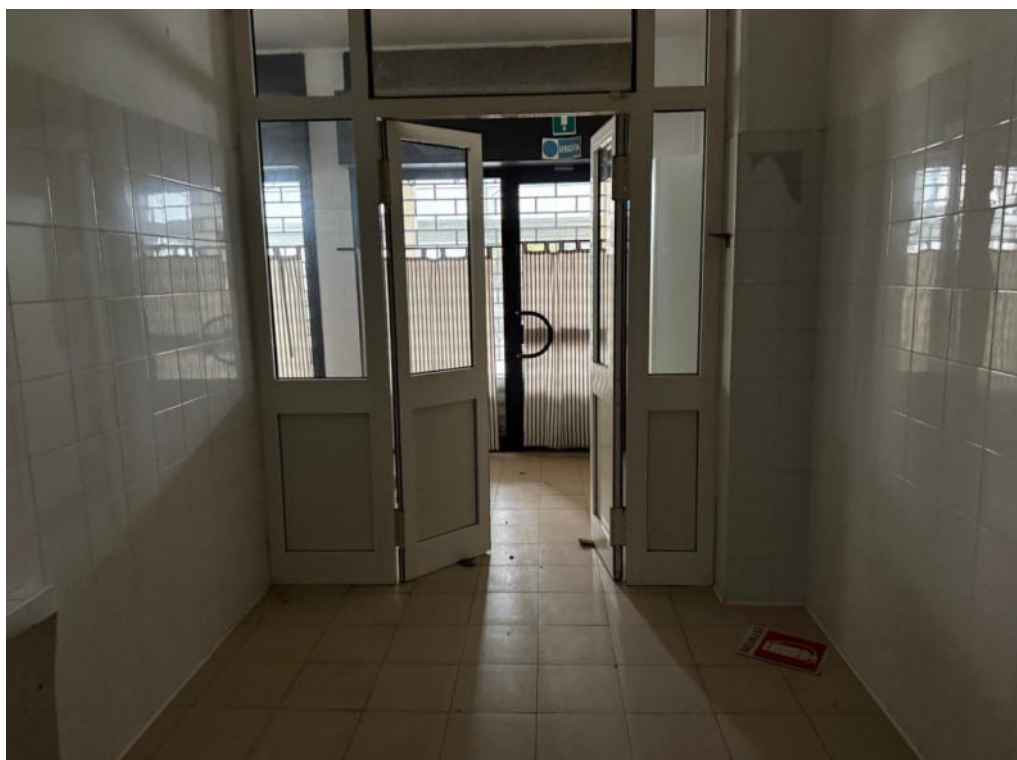


Foto 11 Interno locale commerciale p.t. sub.29



Foto 12 Interno locale commerciale p.t. sub.29

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

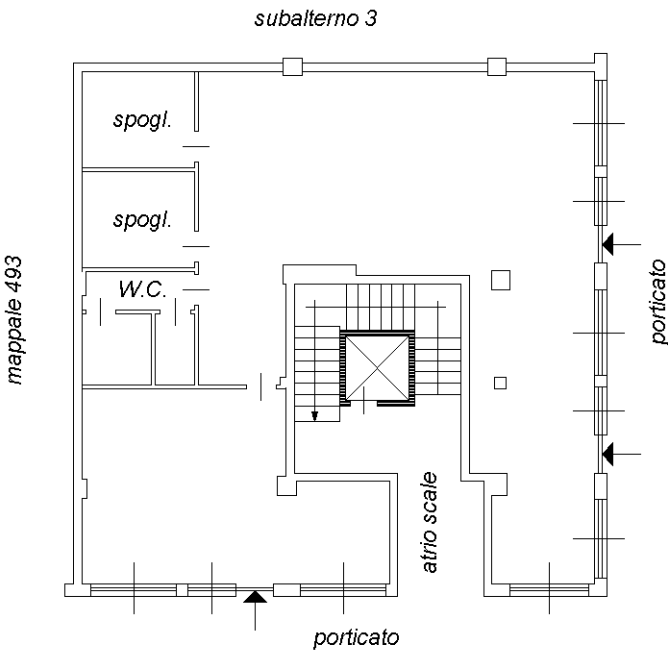
_ PLANIMETRIE CATASTALI N.C.E.U.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

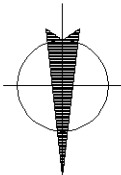
Dichiarazione protocollo n. AL0018461 del 02/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arquata Scrivia	
Via Della Fondegga civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Traverso Silvano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 11	Prov. Alessandria N. 1336
Particella: 492	
Subalterno: 28	

Scheda n. 1 Scala 1:200

NEGOZIO
PIANO TERRA
H = ml.3,20



ORIENTAMENTO

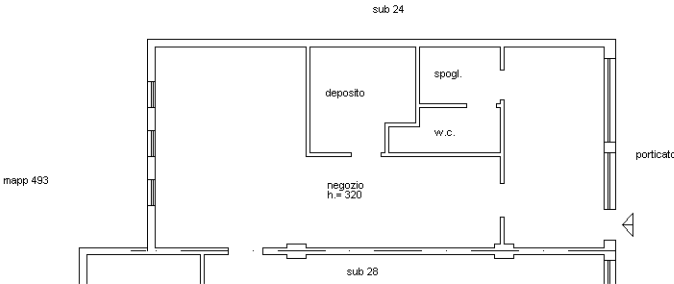


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0304380 del 17/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arquata Scrivia	
Via Della Fondegga civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Manfrin Maurizio
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 492	Geometri
Subalterno: 29	Prov. Alessandria N. 1659

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di ARQUATA SCRIVIA(A436) - < Foglio 11 - Particella 492 - Subalterno 29 >
VIA DELLA FONDEGA Piano T

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

_ ESTRATTO MAPPA CATASTO N.C.T.

