
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **110/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA
Telefono: 0131231306
Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

OMISSIS nata a Oristano il 02/07/1960 CF OMISSIS OMISSIS NATO A Terralba IL 30/04/1958 CF OMISSIS, foglio 8, particella 583, subalterno 1, indirizzo Via Ovada 111, piano S1-T-1, comune Predosa, categoria d/2, rendita € 9736,00

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a Oristano il 02/07/1960 CF OMISSIS OMISSIS NATO A Terralba IL 30/04/1958 CF OMISSIS, foglio 8, particella 583, subalterno 2, indirizzo Via Ovada 111, piano 2, comune Predosa, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5, superficie totale 202 mq - totale escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 834,08

2. Stato di possesso

Bene: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Albergo

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/06/2017 per l'importo di euro 15.000/anno + euro 2.800 di spese/anno pagabili in 4 rate trimestrali di euro 4.450 cadauna.

Registrato a Ufficio delle Entrate di Alessandria il 07/07/2017 ai nn.3337-3T

Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 06/06/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Creditori Iscritti: OMISSIS



5 Comproprietari

Beni: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Continuità delle trascrizioni: La relazione notarile depositata agli atti risulta incompleta e presenta molti errori nella cronistoria del ventennio, si è pertanto provveduto ad integrarne le carenze

Corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Continuità delle trascrizioni: La relazione notarile depositata agli atti risulta incompleta e presenta molti errori nella cronistoria del ventennio, si è pertanto provveduto ad integrarne le carenze



8. Prezzo

Bene: Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111 - C.na Arzona - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 528.000,00



Beni in Predosa (AL)
Località/Frazione C.na Arzona
Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111

Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: C.na Arzona, Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a il 01/01/1900 CF OMISSIS OMISSIS NATO A IL

CF OMISSIS, foglio 8, particella 583, subalterno 1, indirizzo Via Ovada 111, piano S1-T-1, comune Predosa, categoria d/2, rendita € 9736,00

Derivante da: -Variazione Toponomastica del 26/08/2015 protocollo n. AL0162994 in atti dal 26/08/2015 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 64305.1/2015) - Variazione Toponomastica del 19/11/2003 protocollo n. AL0290995 in atti dal 19/11/2003 - Variazione di Toponomastica (n.48709.1/2003) - Variazione Toponomastica del 19/11/2003 protocollo n. AL0290968 in atti dal 19/11/2003 - Variazione di Toponomastica (n.48682.1/2003) -Variazione Toponomastica del 19/11/2003 protocollo n. AL0290953 in atti dal 19/11/2003 - Variazione di Toponomastica (n.48667.1/2003) - Variazione del 16/07/2002 protocollo n. 196892 in atti dal 14/08/2002 - si conferma il classamento proposto (n. 174119.1/2002) - Costituzione del 16/07/2002 protocollo n. 174119 in atti dal 16/07/2002 Costituzione (n. 1475.1/2002)

Confini: L'intero fabbricato confina con particella 471 - cortile comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C.na Arzona, Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
 Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a CF OMISSIS OMISSIS NATO A T
 CF OMISSIS, foglio 8, particella 583, subalterno 2, indirizzo Via Ovada 111, piano 2,
 comune Predosa, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5, superficie totale 202 mq - totale
 escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 834,08
Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Varia-
 zione Toponomastica del 26/08/2015 protocollo n. AL0162995 in atti dal 26/08/2015 - Varia-
 zione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 64306.1/2015) - Variazione
 Toponomastica del 19/11/2003 protocollo n. AL0290969 in atti dal 19/11/2003 - Variazione di
 Toponomastica (n. 48668.1/2003)
Confini: L'intero fabbricato confina con particella 471 - cortile comune
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Farmacia a circa 3 km (normale), Municipio a circa 3km (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 3 km, Fermata Autobus 450 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Albergo e Ristorante - Fig. 8 Part. 583 sub. 1
Alberghi e pensioni [D2] sito in Predosa (AL), Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 07/06/2017 per l'importo di
 euro 15.000/anno + euro 2.800 di spese/anno pagabili in 4 rate trimestrali di euro 4.450 cadauna.
 Registrato a Ufficio delle Entrate di Alessandria il 07/07/2017 ai nn.3337-3T
 Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 06/06/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI



Note: Nel contratto è erroneamente indicato subalterno 2, invece del subalterno 3 identificativo del Magazzino posto a PT

Identificativo corpo: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Predosa (AL), Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 18/05/2001, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/10/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/10/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 200000000; Importo capitale: L. 100000000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 539 Registro generale n. 4075 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 21/05/2007, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 22/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 600000000; Importo capitale: L. 400000000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1246 Registro generale n. 8783 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1438 Registro generale n. 10099 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2002 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 489 Registro generale n. 3835 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2007 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 729 Registro generale n. 4501 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 21/05/2007, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 10/10/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 600000000; Importo capitale: L. 400000000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1437 Registro generale n. 10098 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2002 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 490 Registro generale n. 3836 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2007 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 730 Registro generale n. 4502 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a



garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 26/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 960000; Importo capitale: € 480000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 13/04/2010 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 388 Registro generale n. 2869 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DURATA DI MUTUO.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 07/06/2021 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di Vincolo di Destinazione; A rogito di OMISSIS in data 23/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 22/12/2004 ai nn. OMISSIS; LA SOTTOSCRITTA OMISSIS, OMISSIS, ENTRAMBI RESIDENTI IN PREDOSA, CASCINA ARZONA N. 8/4, SONO UNICI SOCI, CON FIRME CONGIUNTE PER GLI ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, COME TALI, LEGALI RAPPRESENTANTI, DELLA SOCIETA OMISSIS CON SEDE IN PREDOSA, CASCINA ARZONA N.8/4. LA SIGNORA OMISSIS E PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE SITO IN PREDOSA DENOMINATO "CASCINA ARZONA" - N.C.E.U. FOGLIO 8 MAPPALE 583 SUB. 1 - P.S1-T.1 - CAT.D/2 - RC. 9736,00 E VINCOLA - AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1999 N. 18 E DEL PARAGRAFO 2.6 PROGRAMMA ANNUALE DEGLI INTERVENTI 2001 - A FAVORE DELLA REGIONE PIEMONTE, CON L'OBLIGO DI OSSERVARE IL VINCOLO E DIFARLO OSSERVARE AI SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ALL'USO DI ATTIVITA TURISTICOALBERGHIERA PER UN PERIODO DI ANNI 10 (DIECI) DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 18/05/2001, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/10/1997 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 17/10/1997 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 2000000000; Importo capitale: L. 1000000000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 539 Registro generale n. 4075 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 21/05/2007, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 22/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 6000000000; Importo capitale: L. 4000000000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1246 Registro generale n. 8783 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1438 Registro generale n. 10099 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2002

Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 489 Registro generale n. 3835 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2007 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 729 Registro generale n. 4501 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 21/05/2007, a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 10/10/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 6000000000; Importo capitale: L. 4000000000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2001 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1437 Registro generale n. 10098 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2002 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 490 Registro generale n. 3836 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2007 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 730 Registro generale n. 4502 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 26/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 960000; Importo capitale: € 480000; Note: Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS ANNOTAZIONE presentata il 13/04/2010 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 388 Registro generale n. 2869 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DURATA DI MUTUO.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 07/06/2021 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di Vincolo di Destinazione; A rogito di OMISSIS in data 23/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione di conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 22/12/2004 ai nn. OMISSIS; LA SOTTOSCRITTA OMISSIS, OMISSIS, ENTRAMBI RESIDENTI IN PREDOSA, CASCINA ARZONA N. 8/4, SONO UNICI SOCI, CON FIRME CONGIUNTE PER GLI ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, COME TALI, LEGALI RAPPRESENTANTI, DELLA SOCIETA OMISSIS CON SEDE IN PREDOSA, CASCINA ARZONA N.8/4. LA SIGNORA OMISSIS E PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE SITO IN PREDOSA DENOMINATO "CASCINA ARZONA" - N.C.E.U. FOGLIO 8 MAPPALE 583 SUB. 1 - P.S1-T.1 - CAT.D/2 - RC. 9736,00 E VINCOLA - AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1999 N. 18 E DEL PARAGRAFO 2.6 PROGRAMMA ANNUALE DEGLI INTERVENTI 2001 - A FAVORE DELLA REGIONE PIEMONTE, CON L'OBLIGO DI OSSERVARE IL VINCOLO E DIFARLO OSSERVARE AI SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ALL'USO DI ATTIVITA TURISTICOALBERGHIERA PER UN PERIODO DI ANNI 10 (DIECI) DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Fig. 8 Part. 583 sub. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo:** Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1**Alberghi e pensioni [D2] sito in Predosa (AL), Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Al momento non accessibile in quanto l'ascensore fuori servizio a causa di gravi infiltrazioni di acqua. Con il ripristino del funzionamento dell'elevatore si avrà accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**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**Identificativo corpo:** Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Predosa (AL), Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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 proprietario/i ante ventennio al 22/10/1993 . In forza di Titolo anteriore al trentennio.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/1993 al 09/06/2010 . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Note:** ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI IN PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI AVANTI IL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA R.G. 2895/2008 ALLE CONDIZIONI INDICATE A VERBALE D'UDIENZA IN DATA 13/5/2010 OMOLOGATO IN DATA 09/06/2010. SI PRECISA CHE BENCHE' NEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI VENGA INDICATA QUALE PARTE ASSEGNANTE OMISSIS, DOPO VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO E' EMERSO CHE I BENI RISULTANO INTESTATI A OMISSIS. SI PRECISA INOLTRE CHE OMISSIS E OMISSIS SONO DA INTENDERSI QUALE STESSO SOGGETTO ASSEGNATARIO

Continuità delle trascrizioni: La relazione notarile depositata agli atti risulta incompleta e presenta molti errori nella cronistoria del ventennio, si è pertanto provveduto ad integrarne le carenze

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/10/1993 . In forza di Titolo anteriore al trentennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/1993 al 09/06/2010 . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI IN PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI AVANTI IL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA R.G. 2895/2008 ALLE CONDIZIONI INDICATE A VERBALE D'UDIENZA IN DATA 13/5/2010 OMOLOGATO IN DATA 09/06/2010. SI PRECISA CHE BENCHE' NEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI VENGA INDICATA QUALE PARTE ASSEGNANTE OMISSIS, DOPO VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO E' EMERSO CHE I BENI RISULTANO INTESTATI A OMISSIS. SI PRECISA INOLTRE CHE OMISSIS E OMISSIS SONO DA INTENDERSI QUALE STESSO SOGGETTO ASSEGNATARIO

Continuità delle trascrizioni: La relazione notarile depositata agli atti risulta incompleta e presenta molti errori nella cronistoria del ventennio, si è pertanto provveduto ad integrarne le carenze

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: C.na Arzona, Ristorante Hotel Villa Magnolia Via Ovada n. 111
Numero pratica: Concessione edilizia n.2413 del 22/05/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 2361 del 19/02/2001 Per fabbricato ad uso turistico alberghiero

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/04/2002 al n. di prot. 1553

Rilascio in data 22/05/2002 al n. di prot. 2413

Abitabilità/agibilità in data 25/08/2004 al n. di prot. 3872

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1 e Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2



7.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1**

Trattasi di compendio immobiliare denominato Villa Magnolia sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'unità immobiliare in oggetto è destinata ad uso albergo e ristorante ed è distribuita su due livelli fuori terra oltre a piano cantinato.

Al piano seminterrato sono posti i locali tecnici, il magazzino, la dispensa con le celle frigorifere.

il piano terra è così composto: Reception, sala ristorante, servizi igienici, cucina e centrale termica con accesso



solo dall'esterno.

Tramite scala interna si accede al piano primo composto da una Hall, tre camere doppie con bagno, due camere singole con bagno, due camere per disabili ed una grande terrazza.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **808,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - 3.00

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme si trova in buone condizioni manutentive. Sono da segnalare problematiche localizzate importanti riguardanti infiltrazioni di acqua dal tetto nel vano scala e nel vano ascensore al piano secondo come pure nel vano ascensore, nel locale macchine, e nel magazzino dispensa del piano seminterrato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **da ristrutturare conform-
ità: con certificato di collaudo**



Elettrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 110 / 2021
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
buone conformità: con certificato di collaudo

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento l'ascensore risulta fuori uso a causa di gravi infiltrazioni di acqua nella sala macchine e nel vano ascensore.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra ristorante/reception	sup lorda di pavimento	330,00	1,00	330,00
Centrale termica	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Piano primo - camere con bagni hotel	sup lorda di pavimento	235,00	1,00	235,00
terrazza piano primo	sup lorda di pavimento	116,00	0,25	29,00
Piano sottostrada	sup lorda di pavimento	117,00	0,25	29,25
		808,00		625,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 930

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento - Fig. 8 Part. 583 sub. 2

Trattasi di compendio immobiliare denominato Villa Magnolia sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'immobile in oggetto ad uso residenziale è un appartamento posto al piano secondo mansardato raggiungibile sia tramite vano scale comune che mediante ascensore.

L'unità immobiliare è così suddivisa: Ingresso-soggiorno, angolo cottura, Terrazzo coperto, zona notte comprendente un disimpegno, due bagni, una lavanderia, tre camere da letto e un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. Hmin. 2,00 - Hmax. 3,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme si trova in buone condizioni manutentive. Sono da segnalare problematiche localizzate importanti riguardanti infiltrazioni di acqua dal tetto nel vano scala e nel vano ascensore al piano secondo come pure nel vano ascensore, nel locale macchine, e nel magazzino dispensa del piano seminterrato.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: da ristrutturare conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo



Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	192,00	1,00	192,00
terrazzo coperto chiuso su tre lati	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
		210,00		197,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 860



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo. Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudentiale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Predosa riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche



ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 930 e 1100 €/mq. per ville e villini in condizioni normali (non esistono dati di riferimento per Ristoranti Hotel), 690 e 930 €/mq per abitazioni civili in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Borsino Immobiliare - Tecnocasa - Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.015;

Altre fonti di informazione: Atti Notarili.

8.3 Valutazione corpi:

Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 463.680,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra uo ristorante/reception	330,00	€ 950,00	€ 313.500,00
Centrale termica	2,50	€ 950,00	€ 2.375,00
Piano primo - camere con bagni hotel	235,00	€ 950,00	€ 223.250,00
terrazza piano primo	29,00	€ 950,00	€ 27.550,00
Piano sottostrada	29,25	€ 950,00	€ 27.787,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 594.462,50
detrazione per contratto di affitto detrazione del 2.50%			€ -14.861,56
detrazione per gravi infiltrazioni d'acqua detrazione del 20.00%			€ -115.920,19
Valore corpo			€ 463.680,75
Valore Pertinenze			€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 463.680,75

Valore complessivo diritto e quota

€ 463.680,75

Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.920,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	192,00	€ 800,00	€ 153.600,00
terrazzo coperto chiuso su tre lati	5,40	€ 800,00	€ 4.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 157.920,00

detrazione del 0.00%

€ 0,00

Valore corpo

€ 157.920,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 157.920,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 157.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Albergo e Ristorante - Fg. 8 Part. 583 sub. 1	Alberghi e pensioni [D2]	625,75	€ 463.680,75	€ 463.680,75
Appartamento - Fg. 8 Part. 583 sub. 2	Abitazione di tipo civile [A2]	197,40	€ 157.920,00	€ 157.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 93.240,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 528.000,00

Data generazione:

05-05-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti

- 1) Visure storiche
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Banca dati quotazioni immobiliari
- 5) Documentazione fotografica