

60102

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 25/2025

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 26/2025

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 27/2025

aperte dal Tribunale di Alessandria in data 08/10/2025

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

1 – PREMESSA

Il sottoscritto geometra Marco Pasquale Verrino, con residenza di lavoro in Castellazzo Bormida (AL), via Roma n. 36, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Alessandria alla posizione n. 2405 è stato nominato quale Perito dal Liquidatore dott. Giuseppe Caniggia al fine di redigere una perizia sui beni immobili siti in Provincia di Alessandria di proprietà

autorizzato dal Giudice Delegato dott. Michele Delli Paoli in data 18/10/2025 a seguito di Istanza nr. 1 del 16/10/2025.

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende fabbricati ubicati nel Comune di Acqui Terme (AL) e viene suddiviso in nr. 3 lotti funzionalmente distinti:

LOTTO 1

- Comune di Acqui Terme, Via Gramsci, piano S1-T, foglio 26 particella 676 subalterno 25, categoria C/1 classe 6 consistenza 88 metri quadri, rendita 1.199,83 euro;
- Comune di Acqui Terme, Via Emilia, piano S1-T, foglio 26 particella 676 subalterno 26, categoria C/1 classe 6 consistenza 105 metri quadri, rendita 1.431,62 euro.

LOTTO 2

- Comune di Acqui Terme, Via Crenna nr. 17, piano T, foglio 23 particella 622 subalterno 2, categoria C/1 classe 3 consistenza 65 metri quadri, rendita 560,61 euro.

LOTTO 3

- Comune di Acqui Terme, Via Alessandro Fleming nr. 19, piano 1-2, foglio 23 particella 836 subalterno 10, categoria A/4 classe 7 consistenza 7 vani, rendita 415,75 euro;
- Comune di Acqui Terme, Via Alessandro Fleming nr. 19, piano T, foglio 23 particella 836 subalterno 12, categoria C/2 classe 5 consistenza 118 metri quadri, rendita 268,14 euro;
- Comune di Acqui Terme, Via Alessandro Fleming nr. 19, piano T, foglio 23 particella 836 subalterno 18, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 metri quadri, rendita 44,16 euro.

Per ciascuno di essi si procede alla redazione di specifica perizia estimativa separata.

LOTTO 2

2 - IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI COMPRENSIVA DEI CONFINANTI.

LOTTO 2

Trattasi di esercizio commerciale sito al piano terreno di maggior edificio.

E' un negozio, in attività alla data dei sopralluoghi, avente accesso dal civico 17 di via Crenna mediante porte vetrine e accesso di servizio dal cortile, dotato inoltre di una piccola cantina al piano interrato.

Condizioni manutentive e conservative buone, pavimenti e pareti piastrellate o intonacate, serramenti in alluminio, finiture di tipo medio civile, impianti di servizio completi.

A confini: corte condominiale, altro fabbricato, Via Crenna, vano scale condominiale.

Altre informazioni utili per l'acquirente:

Spese di gestione condominiali: SI – L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del Condominio "Valleverde" ed è titolare di 92 millesimi di proprietà generale sull'intero complesso condominiale, come desumibile da tabelle allegate.

Le spese condominiali preventivate per l'esercizio 2025/2026 ammontano ad euro 225,00 circa.

Attestazione di Prestazione Energetica: NO

Accessibilità per soggetti diversamente abili:

- SI, limitatamente al piano terra.

Impianti, conformità e certificazioni:

Impianto elettrico:

esiste impianto elettrico:

- SI - epoca di realizzazione/adeguamento: molto recente

Impianto di riscaldamento:

- SI – di tipo centralizzato condominiale

Impianto antincendio:

- No

Ascensori, montacarichi e carri ponte:

l'immobile dispone di ascensori o montacarichi: NO

Allacciamento alle reti:

- rete idrica: SI
- rete elettrica: SI
- rete gas: SI
- rete fognaria: SI

Impianto fotovoltaico:

l'immobile dispone di impianto fotovoltaico: NO

3 - SITUAZIONE CATASTALE

Alla data della presente perizia gli immobili nel comune di Acqui Terme (AL) risultano censiti come di seguito descritto:

LOTTO 2

- Comune di Acqui Terme, Via Crenna nr. 17, piano T, foglio 23 particella 622 subalterno 2, categoria C/1 classe 3 consistenza 65 metri quadri, rendita 560,61 euro.

intestato a:

-
-
-

L'attuale censimento catastale deriva da Variazione del 25/05/2016 Pratica nr. AL0069352 in atti dal 25/05/2016 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (nr. 14813.1/2016).

L'ultima planimetria depositata in atti risulta essere:

- planimetria presentata in data 08/10/1962 prot. n. 228/1962

Si procede ad illustrare schematicamente i risultati del confronto tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi:

La distribuzione degli spazi interni del locale presenta alcune discordanze rispetto a quanto raffigurato in planimetria, costituita dal diverso posizionamento di alcuni tramezzi e di alcune porte.

Visto quanto sopra esposto NON SI DICHIARA la conformità catastale.

La regolarizzazione catastale dell'immobile è possibile tramite la presentazione di una Dichiarazione di Variazione con procedura Doc.Fa., per cui si stima un importo, comprensivo di spese tecniche, IVA, cassa professionale e tributi catastali pari ad euro 600,00.

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO 2

Alla data dei sopralluoghi, gli immobili risultano locati ad uso commerciale con contratto valevole dal 01/08/2021 al 31/07/2027 con rinnovo tacito ogni 6 anni salvo esplicita disdetta. Alla data della presente perizia (5° anno di contratto) il canone di locazione è stabilito in euro 4.200,00 annui che saliranno ad euro 6.000,00 annui a decorrere dal 7° anno di contratto.

5 - SITUAZIONE IPOTECARIA

LOTTO 2

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Alessandria – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, sui singoli subalterni costituenti l'immobile, sono risultate le seguenti formalità nel ventennio precedente e/o a far data dall'acquisto da parte dell'attuale proprietà:

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2005 - Registro Particolare 451 Registro Generale 1980 Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. Repertorio 585/2005 del 11/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in ACQUI TERME(AL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 344 del 23/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 452 Registro Generale 1981 Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. Repertorio 587/2005 del 11/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 415 del 13/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2009 - Registro Particolare 153 Registro Generale 1105 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778/20081 del 16/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ACQUI TERME(AL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico 10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2009 - Registro Particolare 799 Registro Generale 1106 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778 del 16/02/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ACQUI TERME(AL) Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 799 Registro Generale 1106 Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778 del 16/02/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2014 - Registro Particolare 221 Registro Generale 2373 Pubblico ufficiale GARBARINO GABRIELE Repertorio 167571/21458 del 08/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ACQUI TERME(AL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 94 del 06/04/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/03/2022. Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2022 - Registro Particolare 76 Registro Generale 965 Pubblico ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 16438/11241 del 24/02/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ACQUI TERME(AL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 14/11/2025 - Registro Particolare 4232 Registro Generale 5081 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 68/2025 del 08/10/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Nota disponibile in formato elettronico

6 - VERIFICHE DI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

LOTTO 2

A seguito di ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali e di acquisizione documentale per gli immobili formanti il Lotto 2 risultano esistere i seguenti titoli autorizzativi:

- PERMESSO nr. 307 del 17/09/1960 per "COSTRUZIONE DI FABBRICATO A CINQUE PIANI FUORI TERRA AD USO ABITAZIONE".
- AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' ED ALL'USABILITA' nr. 45 del 22/11/1961.
- Concessione in sanatoria nr. 77, condono nr. 311 del 30/05/1988 per "VARIAZIONE PARTI COMUNI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO DENOMINATO CONDOMINIO VALLEVERDE".

I disegni di progetto allegati al permesso nr. 307 del 17/09/1960 raffigurano il locale ove è

situata l'unità immobiliare in esame come uno spazio completamente privo di qualsivoglia suddivisione interna ed è apposta la dicitura "eventuale sistemazione negozi".

Risulta inoltre differente la disposizione ed il numero delle bucatre esterne.

Per i suddetti motivi NON SI DICHIARA la conformità urbanistico-edilizia.

Ai sensi della vigente normativa, le opere difformi sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria ex art. 34-ter del D.P.R. 380/2001, per la cui presentazione si stima un importo, comprensivo di spese tecniche, IVA, cassa professionale, diritti di segreteria comunali e sanzione, pari ad euro 3.500,00.

7 - IMPOSTA DOVUTA IN CASO DI VENDITA

Per quanto concerne gli immobili descritti nella presente relazione, in caso di vendita non sono soggetti all'applicazione dell'IVA essendo sia stati acquistati che detenuti da persona fisica.

8 - VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Lo scrivente, considerato l'ottimo stato conservativo dell'unità immobiliare nonché la posizione commerciale ed espositiva, oltre alla tipologia intrinseca della struttura, reputa quantificare il potenziale valore unitario di mercato in: 700 €/mq.

Quanto sopra premesso si ritiene di quantificare il teorico valore di vendita come segue:

nr.	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore unitario (€)	Stima (€)
1	Negozio – Subalterno 2	65	700,00	45.500,00
Totale:				45.500,00

Le valutazioni sovraespresse si riferiscono a vendita sul libero mercato, con orizzonte temporale medio-lungo, mentre, nel caso di necessità di realizzo in tempi ridotti od obbligati, occorre, realisticamente, per rendere appetibile e preferenziale il bene ai potenziali acquirenti, prevedere un deprezzamento indicabile in un coefficiente di almeno il 10%, oltre a detrarre le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari rispettivamente ad euro 3.500,00 ed euro 600,00.

Sviluppando i calcoli si otterrà $(45.500,00 - 10\%) - 3.500,00 - 600,00 = 36.850,00$ €

Esperiti i dovuti arrotondamenti, il sottoscritto valuta il valore degli immobili formanti il Lotto 2 in **euro 37.000,00 (in lettere dicasi euro trentasettemila/00).**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castellazzo Bormida, lì 20.04.2026

Il Tecnico

Dott. Marco Pasquale Verrino

La presente perizia si compone di n. 8 pagine dattiloscritte.

ALLEGATI LOTTO 2

A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B – PLANIMETRIE CATASTALI

C – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

D – VISURE CATASTALI STORICHE

E – ISPEZIONE IPOTECARIA

F – TABELLE CONDOMINIALI

G – CONTRATTO DI LOCAZIONE

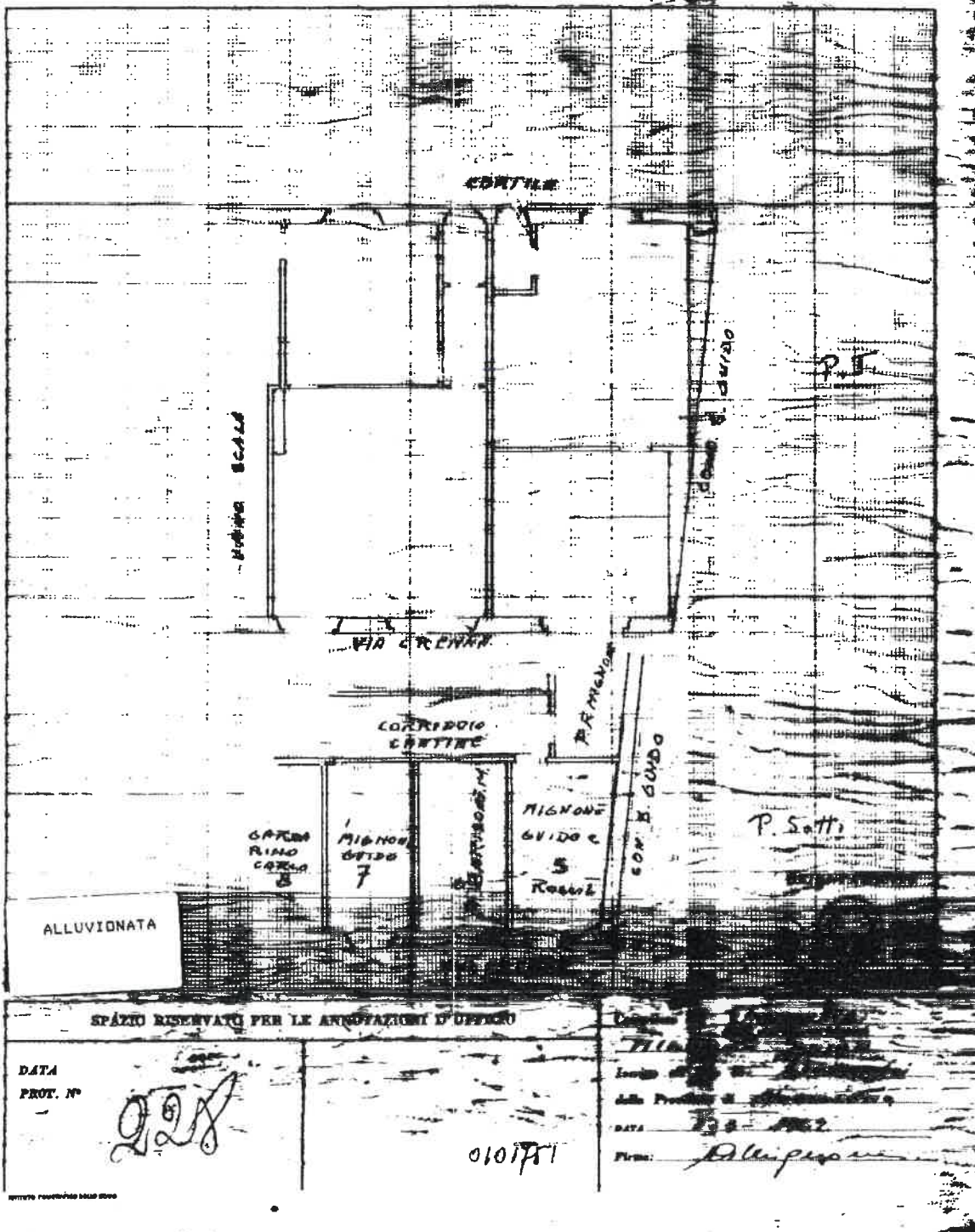
LOTTO 2 ALLEGATO A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO 2 ALLEGATO B – PLANIMETRIE CATASTALI

603
75
MODULARIO
P. 4340
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
MOD. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ACQUI TERME Via CRENNA 17
Ditta MIGNONE GUIDO e ROBERTO nati il 23/2/37 e il 15/2/38 Acqui T.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALCANTARA



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/10/1962 - Data: 10/11/2025 - n. T148503 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 2 ALLEGATO C – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Comune: (AL) ACQUI TERME
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T73884/2026
Foglio: 23 A11: D
27-Apr-2026 10:11:0

E=-11700

1 Particella: 622

LOTTO 2 ALLEGATO D – VISURE CATASTALI STORICHE



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2026 Ora: 17.52.15

Segue

Visura n.: T355462

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 16/04/2026

Dati della richiesta

Comune di ACQUI TERME (Codice:A052)

Provincia di ALESSANDRIA

Foglio: 23 Particella: 622 Sub.: 2

Catasto Fabbricati

INTESTATI

1
2
3

Unità immobiliare dal 25/05/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			23	622	2			C/1	3	65 m²	Totale: 85 m²	Euro 560,61	VARIAZIONE del 25/05/2016 Pratica n. AL0069352 in atti dal 25/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14813.1/2016)	
Indirizzo		VIA CRENNIA n. 17 Piano T												
Notifica						Partita				Mod.58				-
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.228/1962												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A052 - Foglio 23 - Particella 622

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	622	2			C/1	3	65 m²	Totale: 92 m²	Euro 560,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2026 Ora: 17.52.15

Segue

Visura n.: T355462

Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 16/04/2026

Indirizzo	VIA CRENNA n. 17 Piano T				
Notifica	Partita	4370	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	622	2			C/1	3	65 m²		L. 1.085.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CRENNÀ n. 17 Piano T											
Notifica							Partita	4370		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	622	2			C/1	3	65 m²		Euro 0,34 L. 663	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CRENNNA n. 17 Piano T										
Notifica							Partita	4370	Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					
2					
3					
DATI DERIVANTI DA					
Atto del 05/12/1994 Pubblico ufficiale MANGINI ENRICO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 55031 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione n. 1023 registrato in data 21/12/1994 - DIVISIONE Voltura n. 590.1/1995 - Pratica n. AL0055746 in atti dal 17/03/2004					



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 16/04/2026

Data: 16/04/2026 Ora: 17.52.15

Fine

Visura n.: T355462

Pag: 3

Situazione degli intestati dal 06/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/07/1993 - UR Sede ACQUI TERME (AL) Registrazione Volume 745 n. 26 registrato in data 24/12/1993 - SUCCESSORI Volturna n. 63.1/1994 in atti dal 16/06/1995			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	3
2			
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1991			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

LOTTO 2 ALLEGATO E – ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME

Data 21/04/2026 Ora 18:39:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente VRRMCP

Ispezione n. T150810 del 21/04/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ACQUI TERME (AL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 23 - Particella 622 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 08/10/1997 al 21/04/2026

Elenco immobili

Comune di ACQUI TERME (AL) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00622 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 451 Registro Generale 1980
Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. Repertorio 585/2005 del 11/04/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 344 del 23/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 452 Registro Generale 1981
Pubblico ufficiale CARALT S.P.A. Repertorio 587/2005 del 11/04/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 415 del 13/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 153 Registro Generale 1105
Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778/20081 del 16/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 799 Registro Generale 1106
Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 79778 del 16/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME

Data 21/04/2026 Ora 18:39:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T150810 del 21/04/2026

per immobile

Richiedente VRRMCP

5. ISCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 221 Registro Generale 2373
Pubblico ufficiale GARBARINO GABRIELE Repertorio 167571/21458 del 08/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 94 del 06/04/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/03/2022.
Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. ISCRIZIONE del 03/03/2022 - Registro Particolare 76 Registro Generale 965
Pubblico ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 16438/11241 del 24/02/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 14/11/2025 - Registro Particolare 4232 Registro Generale 5081
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 68/2025 del 08/10/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2 ALLEGATO F – TABELLE CONDOMINIALI

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
(C.c., art. 1136)

- Condominio VALLEVERDE -
Via Crenna 47/15011/Acqui Terme
Codice Fiscale 81001480060

Verbale di assemblea

Oggi 09/09/2025 alle ore 21:00, presso Studio Lovesio Via Nizza 165 - Acqui Terme , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile VALLEVERDE sito in Acqui Terme (AL) Via Crenna 47, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. APPROVAZIONE RENDICONTO CONSUNTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 2024/2025 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO;
2. ESAME ED APPROVAZIONE ESERCIZIO PREVENTIVO 2025/2026 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO E RATEAZIONE;
3. SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE E AZIONI INTRAPRESE PER IL RECUPERO;
4. NOMINA AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE;
5. NOMINA CONSIGLIERI;
6. VARIE ED EVENTUALI;

L'assemblea elegge a Presidente .. Zunino, che chiama a fungere da segretario Lovesio..... Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 20:57, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	MIL.
		73,40
		108,27
		108,27
		73,40
		73,40

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 5 condòmini su un totale di nr. 13 convocati, per complessivi millesimi 436,74 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).
Delibera approvata all'unanimità.

Punto 1° - APPROVAZIONE RENDICONTO CONSUNTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 2024/2025 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO; (ordinaria amministrazione)

Si inizia la discussione elencando le spese che hanno formato il Rendiconto 2024 il quale si chiuso con 6.258,14 euro di spesa, con un aumento della spesa di € 469,61 sul consuntivo dell'anno precedente. L'amministratore sottolinea un aumento consistente dell'acqua, piccoli aumenti in tutte le voci presenti, come luce gas e assicurazione rispetto al consuntivo precedente e analisi dell'acqua potabile che hanno portato ad un aumento nel rendiconto del 2024/25 evidenziando il regolare andamento nel pieno rispetto delle spese preventivate,dopo aver avuto ogni singolo condomino ampia spiegazione dei quesiti o dei dubbi sorti, dopo un'accurata disamina, si passa alla votazione.

Vista la situazione dei citofoni i quali non sono più funzionanti, l'assemblea delibera di far fare dei preventivi e di discuterne in una prossima assemblea e una volta deliberato il preventivo, di raccogliere tutti i soldi per effettuare il lavoro e farlo nel momento in cui la cifra è totalmente a disposizione del condominio.

Alle ore 21:01 entra Gjeorgjievski/Lazarovska.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 6 condòmini su un totale di nr. 13, per complessivi millesimi 510,14 del valore totale.

Alle ore 21:28 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 6 per 510,14 mil

Punto 2° - ESAME ED APPROVAZIONE ESERCIZIO PREVENTIVO 2025/2026 E RELATIVO PIANO DI RIPARTO E RATEAZIONE; (ordinaria amministrazione)

Viene analizzato ed approvato un preventivo per l'esercizio 2025 e relativo riparto di spesa e rateazione, ammontante a € 6.267,32 il quale è stato redatto tale e quale al rendiconto consuntivo dell'anno precedente. Alle ore 21:38 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 6 per 510,14 mil.
- Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).
Delibera approvata all'unanimità.

Punto 3° - SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE E AZIONI INTRAPRESE PER IL RECUPERO; (ordinaria amministrazione)

L'amministratore relaziona ai condòmini spiegando che la situazione debitoria del signor Paolucci, il quale è prossimo a vendere l'appartamento, il nuovo acquirente si è impegnato di saldare le spese condominiali prima di fare l'atto; per quanto riguarda la situazione con gli eredi Gnech è stato emanato un decreto ingiuntivo per il pignoramento della locazione dei locali della macelleria, il decreto ingiuntivo è stato congelato in attesa che il giudice stabilisca la procedura che intende applicare, i soldi dell'affitto rimangono al locatario il quale li verserà a seguito delle disposizioni del giudice.

Punto 4° - NOMINA AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE; (ordinaria amministrazione)

L'assemblea riconferma l'amministratore uscente Stefano Lovesio, il quale accetta e ringrazia per la fiducia rinnovata, contestualmente, comunica il compenso di € 550,00 comprensivo degli oneri di legge per le prestazioni di seguito elencate:

Rappresentanza legale del Condominio;

Tenuta dei libri obbligatori del Condominio (Registro di anagrafe condominiale, Registro dei verbali delle assemblee, del Registro di nomina e revoca amministratore e del Registro di Contabilità) ai sensi dell'art. 1130 n. 7 c.c.;

Cura e osservanza del regolamento di condominio (in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condòmini);

Tempestiva esecuzione delle delibere assembleari;

Apertura/gestione conto corrente bancario/postale intestato al condominio;

Predisposizione e redazione del rendiconto annuale, del preventivo dell'anno successivo ed i relativi riparti, nonché invio copia degli stessi ai condòmini;

Cura dei rapporti con la pubblica amministrazione inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria;

Cura dei rapporti con i fornitori;

Richiesta preventivi ordinari, ricerca fornitori, tenuta di rapporti con le proprietà contigue, stipula e/o aggiornamento delle eventuali polizze d'assicurazione.

Visite periodiche all'immobile, riunioni con i consiglieri di condominio, contatti telefonici con i singoli condòmini;

Gestione dell'eventuale personale dipendente;

Cura dell'esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione: stipula dei contratti di appalti vari per lavori e servizi ordinari;

Solleciti di pagamento Euro 10 + affrancatura a carico dell'interessato;

fatturazione e conservazione elettronica delle fatture quota Danea Srl € 40,00

Compimento di quant'altro previsto dalla legge e dalle vigenti normative in materia ordinaria;

la prima assemblea è compresa nell'onorario annuale, mentre le riunioni successive € 70,00 richieste di preventivi per lavori straordinari, stipula dei relativi contratti, esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori straordinari e redazione dei consuntivi e piani di riparto, certificazioni per detrazioni fiscali per lavori superiori ai € 30.000,00 il 2 %, per importi inferiori da concordarsi di volta in volta con l'assemblea, A parte gli adempimenti fiscali di trasmissione 770, mod CU e quadro AC che saranno effettuati da professionista abilitato e cancelleria

Cura dei rapporti con i fornitori;

Richiesta preventivi ordinari, ricerca fornitori, tenuta di rapporti con le proprietà contigue, stipula e/o aggiornamento delle eventuali polizze d'assicurazione.

Visite periodiche all'immobile, riunioni con i consiglieri di condominio, contatti telefonici con i singoli condomini;

Gestione dell'eventuale personale dipendente.

Cura dell'esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione: stipula dei contratti di appalti vari per lavori e servizi ordinari;

Solleciti di pagamento Euro 10 + affrancatura a carico dell'interessato;

Compimento di quant'altro previsto dalla legge e dalle vigenti normative in materia ordinaria;

la prima assemblea è compresa nell'onorario annuale, mentre le riunioni successive € 70,00 richieste di preventivi per lavori straordinari, stipula dei relativi contratti, esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori straordinari e redazione dei consuntivi e piani di riparto, certificazioni per detrazioni fiscali per lavori superiori ai 30.000,00 il 2 %, per importi inferiori da concordarsi di volta in volta con l'assemblea, A parte gli adempimenti fiscali di trasmissione 770, mod CU e quadro AC che saranno effettuati da professionista abilitato e cancelleria e € 40,00 per la fatturazione e conservazione elettronica delle fatture

Alle ore 21:43 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 6 per 510,14 mil.

Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 5° - NOMINA CONSIGLIERI; (ordinaria amministrazione)

Vengono rinominati Alle ore 21:45 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 6 per 510,14 mil.

Riepilogo votazione: 6 favorevoli (510,14 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

nati i consiglieri uscenti che accettano e ringraziano

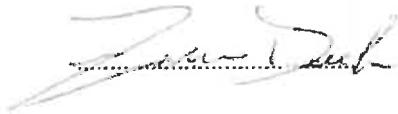
Punto 6° - VARIE ED EVENTUALI; (ordinaria amministrazione)

Nulla.

Alle ore 21.49 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea previo lettura del presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente



Il Segretario



Bilancio preventivo individuale

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2025/2026"

Periodo: 01/07/2025 - 30/06/2026

Eredi				
Via Fleming 19 - 15011 Acqui Terme (AL) Italia				
Unità: 1/PT2 Negozio Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
PROPRIETA / Proprietà tutti	-1.946,47	92,00/1000,00		-179,08
PROPRIETA / Inquilini/proprietari	-960,28	92,00/1000,00		-44,17
Totale unità 1/PT2				-223,25
Riepilogo Eredi Gnech				
Saldo precedente				-2.908,24
Totale quote				-223,25
Saldo complessivo				-3.131,49
Rate da versare		Scadenza	Importo	
Rata nr. 1		15/09/2025	2.966,49	
Rata nr. 2		15/10/2025	55,00	
Rata nr. 3		15/01/2026	55,00	
Rata nr. 4		15/02/2026	55,00	

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI (ACQUI TERME), IBAN: IT09 C 06085 47940 000000023383

Bilancio consuntivo per conto

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

	Importi	Totali
Proprietà tutti		
Assicurazione fabbricato	-1.750,87	
Trasmissione mod. 770	-152,26	
Tassa passo carraio	-43,34	-1.946,47
Inquilini Tutti		
Manutenzioni varie	-195,20	-195,20
Inquilini Alloggi		
Luce Scala 90%	-467,56	
Pulizie scala	-980,88	-1.448,44
Inquilini Negozi		
Luce scala 10%	-51,93	-51,93
Inquilini/proprietari		
Gestione conto corrente bancario	-410,28	
Amministrazione	-550,00	-960,28
Acqua Potabile		-1.685,00
Spese personali		-8,25
TOTALE		-6.295,57

Totale gestione	-6.295,57
Saldi di fine es. precedente	-5.186,62
Rate versate	4.546,54
Rimborsi quote	-33,97
Saldo finale (Euro)	-6.969,62

Bilancio Consuntivo

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
Proprietà tutti			
Assicurazione fabbricato			
· 01/07/24 - (G47) - unipol bottero - ricci snc - assicurazione fabbricato 2 SEMESTRE 2024	-875,42		
· 31/01/25 - (G46) - unipol bottero - ricci snc - assicurazione fabbricato 1 SEMESTRE 2025	-875,45	-1.750,87	
Trasmissione mod. 770		-152,26	
Tassa passo carraio			
· 28/03/25 - (G48) - COMUNE DI ACQUI TERME - tassa passo carraio	-43,34	-43,34	
Tot. Proprietà tutti			-1.946,47
Inquilini Tutti			
Manutenzioni varie			
· 10/03/25 - (G14) - Gruppo Maccagno srl - Analisi chimica e batteriologica di campioni di acqua destinata al consumo umano presso il condominio, secondo il protocollo a Voi specificato in offerta, comprensiva di strategie di intervento per scostamento dai parametri. - Fatt. 775 NV	-188,80		
· 10/03/25 - (G15) - Gruppo Maccagno srl - R. Acc. Analisi chimica e batteriologica di campioni di acqua destinata al consumo umano presso il condominio, secondo il protocollo a Voi specificato in offerta, comprensiva di strategie di intervento per scostamento dai parametri. - Fatt. 775 NV	-6,40	-195,20	
Tot. Inquilini Tutti			-195,20
Inquilini Alloggi			
Luce Scala 90%			
· 01/07/24 - (G1) - Duferco Energia Spa - aprile 24 - Fatt. 00124FT01020695	-34,87		
· 01/07/24 - (G2) - Duferco Energia Spa - maggio24 - Fatt. 00124FT01496512	-35,60		
· 11/07/24 - (G3) - Duferco Energia Spa - giugno - Fatt. 00124FT01680921	-36,57		
· 09/08/24 - (G6) - Duferco Energia Spa - luglio 24 - Fatt. 00124FT01988835	-36,01		
· 17/09/24 - (G7) - Duferco Energia Spa - AGOSTo - Fatt. 00124FT02474443	-36,43		
· 08/10/24 - (G8) - Duferco Energia Spa - SEttembre 24 - Fatt. 00124FT02557741	-35,58		
· 14/11/24 - (G9) - Duferco Energia Spa - ottobre 24 - Fatt. 00124FT02991498	-37,41		
· 11/12/24 - (G10) - Duferco Energia Spa - novembre 24 - Fatt. 00124FT03335247	-36,90		
· 08/01/25 - (G11) - Duferco Energia Spa - dicembre 2024 - Fatt. 00125FT00023523	-37,73		
· 11/02/25 - (G12) - Duferco Energia Spa - gennaio 2025 - Fatt. 00125FT00424921	-37,12		
· 07/03/25 - (G13) - Duferco Energia Spa - Febbraio 25 - Fatt. 00125FT00779640	-35,63		
· 09/04/25 - (G16) - Duferco Energia Spa - Marzo 25 - Fatt. 00125FT01207541	-34,02		
· 30/06/25 - (G49) - Duferco Energia Spa - giugno 25 - Fatt. 00125FT02527217	-33,69	-467,56	
Pulizie scala			
· 19/12/24 - (G44) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - secondo semestre 2024 SECONDO SEMESTRE 2024 - Fatt. 28/002	-474,36		

Stefano Lovesio- c/o studio Marengo Mauro - Via Nizza 18 - Acqui Terme AL

Tel.e Fax 0144324060/0144323874 ore ufficio. Cell. 3385997765 per urgenze- e-mail: lovesio.stefano@gmail.com; lovesio.stefano@pec.it

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. D/1

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
19/12/24 - (G45) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - R. Acc. secondo semestre 2024 SECONDO SEMESTRE 2024 - Fatt. 28/002	-16,08		
· 30/06/25 - (G23) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - Pulizie scale eseguite nei primi 6 mesi del 2025 - Fatt. 15/002	-474,36		
· 30/06/25 - (G24) - PULISPLEND DI CANI LULJETA SAS - R. Acc. Pulizie scale eseguite nei primi 6 mesi del 2025 - Fatt. 15/002	-16,08	-980,88	
Tot. Inquilini Alloggi			-1.448,44
Inquilini Negozi			
Luce scala 10%		-51,93	
Tot. Inquilini Negozi			-51,93
Inquilini/proprietari			
Gestione conto corrente bancario			
28/08/24 - (G35) - Banca C.R.Asti spa - tspay	-36,00		
30/09/24 - (G25) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00		
30/09/24 - (G26) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
30/09/24 - (G36) - Banca C R Asti spa - competenze - spese	-46,44		
31/12/24 - (G27) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00		
31/12/24 - (G28) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
13/01/25 - (G34) - Banca C.R.Asti spa - tspay	-36,00		
31/03/25 - (G29) - Banca C.R.Asti spa - competenze - spese	-67,24		
31/03/25 - (G30) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00		
31/03/25 - (G37) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
30/06/25 - (G31) - Banca C.R.Asti spa - canone home banking	-18,00		
30/06/25 - (G32) - Banca C.R.Asti spa - competenze - spese	-52,60		
30/06/25 - (G33) - Banca C.R.Asti spa - imposta di bollo su rendiconto	-25,00	-410,28	
Amministrazione			
· 31/05/25 - (G20) - Lovesio Stefano - COMPENSO AMM.NE ORDINARIA GESTIONE 2024-2025 - Fatt. 28	-550,00		
· 31/05/25 - (G21) - Lovesio Stefano - R. Acc. COMPENSO AMM.NE ORDINARIA GESTIONE 2024-2025 - Fatt. 28	0,00	-550,00	
Tot. Inquilini/proprietari			-960,28
Acqua Potabile			
· 01/07/24 - (G5) - A.M.A.G. spa - Gennaio febbraio 2024 - Fatt. 2024586302	-223,00		
· 18/07/24 - (G43) - AMAG RETI IDRICHE SPA - maggio / giugno 24 - Fatt. 2024695307	-227,00		
· 22/07/24 - (G4) - A.M.A.G. spa - marzo aprile 2024 - Fatt. 2024640496	-226,00		
· 23/09/24 - (G38) - AMAG RETI IDRICHE SPA - luglio agosto 24 - Fatt. 2024735867	-304,00		
· 14/11/24 - (G39) - AMAG RETI IDRICHE SPA - settembre ottobre 24 - Fatt. 2024790281	-461,00		
· 23/01/25 - (G42) - AMAG RETI IDRICHE SPA - novembre dicembre 24 - Fatt. 2025032389	-244,00		
			-1.685,00
Spese personali			
1/A5 Cavallero Bruno - 15/10/24 - (P2) - Poste Italiane Spa	-2,75		
1/A7 Icardi Piero e Parodi Paola - 15/10/24 - (P2) - Poste Italiane Spa	-2,75		
1/PT1 Marengo Ernesto - 15/10/24 - (P2) - Poste Italiane Spa	-2,75		
			-8,25
TOTALE			-6.295,57

Totale gestione	-6.295,57
Saldi di fine es. precedente	-5.186,62
Rate versate	4.546,54
Rimborsi quote	-33,97
Saldo finale (Euro)	-6.969,62

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crema 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

	PROPRIETÀ / INQUILINI Proprietà tutti / Inquilini Tutti	ALLOGGI / Inquilini Alloggi	NEGOZI / Inquilini Negozio	PROPRIET A / Inquilini/pr oprietari	Acqua Potabile / Acqua Potabile	Movime nti personal i	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Rimborsi quote	Saldo finale
1/A3 Pr	-142,87 (73,40)	0,00 (73,40)	0,00 (73,40)	-35,25 (73,40)	0,00 (0)	0,00	-178,12	5,26	182,63	0,00	9,77
1/A3 Co	0,00	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	-35,25 (73,40)	-98,58 (5,8865)	0,00	-270,90	47,61	0,00	0,00	-223,29
1/A4 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	-70,48 (73,40)	-324,05 (19,2375)	0,00	-674,47	-1.139,77	0,00	0,00	-1.814,24
1/A5 Pr	-135,76 (69,75)	-13,62 (69,75)	-116,63 (69,75)	-66,98 (69,75)	-53,49 (3,1786)	-2,75	-389,23	28,45	200,00	0,00	-160,78
1/A6 Pr	-210,75 (108,27)	-21,13 (108,27)	-181,04 (108,27)	-103,97 (108,27)	-53,49 (3,1786)	0,00	-570,38	48,56	512,00	0,00	-9,82
1/A7 Pr	-210,75 (108,27)	0,00 (108,27)	0,00 (108,27)	-51,98 (108,27)	0,00 (0)	-2,75	-265,48	-3,20	280,00	0,00	11,32
1/A7 Co	0,00	-21,13 (108,27)	-181,04 (108,27)	-51,98 (108,27)	-261,85 (15,5611)	0,00	-516,00	-449,15	920,44	0,00	-44,71
1/A7 Ex Co	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 (0)	0,00	0,00	33,97	0,00	-33,97	0,00
1/A8 Pr	-102,94 (73,40)	-10,32 (73,40)	-88,44 (73,40)	-50,79 (73,40)	-84,14 (5)	0,00	-336,63	0,00	0,00	0,00	-336,63
1/A8 Ex Pr	-39,92	-4,00	-34,30	-19,70	-15,14 (0,9)	0,00	-113,06	46,19	0,00	0,00	-66,87
1/A9 Pr	-101,53 (52,16)	-10,18 (52,16)	-87,23 (52,16)	-50,09 (52,16)	-134,34 (7,9833)	0,00	-383,37	-121,03	488,99	0,00	-15,41
1/A10 Pr	-177,13 (91,00)	-17,76 (91,00)	-152,17 (91,00)	-87,39 (91,00)	-118,79 (7,0392)	0,00	-553,24	-570,06	836,00	0,00	-287,30
1/A11 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	-70,48 (73,40)	-146,74 (9,7233)	0,00	-497,21	-46,86	288,49	0,00	-255,58
1/A12 Pr	-135,76 (69,75)	0,00 (69,75)	0,00 (69,75)	-33,49 (69,75)	0,00 (0)	0,00	-169,25	-89,69	0,00	0,00	-258,94
1/A12 Co	0,00	-13,62 (73,40)	-116,63 (73,40)	-33,49 (73,40)	-168,55 (10,017)	0,00	-332,30	74,33	229,16	0,00	-28,81
1/A13 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	-70,48 (73,40)	-115,69 (6,875)	0,00	-466,11	52,18	175,35	0,00	-238,58
Totale Scala A	-1.686,02 (889,20)	-159,08 (889,20)	-1.448,44 (889,20)	-831,80 (889,20)	-1.573,91 (157,392)	-5,50	-5.715,75	-2.083,21	4.113,06	-33,97	-3.719,87

Stefano Lovesio- c/o studio Marengo Mauro - Via Nizza 18 - Acqui Terme AL

Tel. e Fax 0144324060/0144323874 ore ufficio. Cell. 3385997765 per urgenze- e-mail: lovesio.stefano@gmail.com; lovesio.stefano@pec.it

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

	PROPRIETÀ / INQUILINI Proprietà tutti	ALLOGGI / Inquilini Alloggi	NEGOZI / Inquilini Negoz	PROPRIET A / Inquilini/pr oprietari	Acqua Potabile / Acqua Potabile	Movime nti personal i	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Rimborsi quote	Saldo finale
1/PT1 T	-81,36 (41,80)	0,00 (41,80)	0,00 (86,09)	-20,07 (41,80)	0,00 (0,00)	-2,75 (0,00)	-104,18	-232,28	339,28	0,00	2,82
1/PT1 O	0,00	0,00	-16,22	-20,07	-53,49 (3,1786)	0,00	-97,94	-10,81	94,20	0,00	-14,55
2/PT2 T	-179,08 (92,00)	0,00 (92,00)	0,00 (189,47)	-44,17 (92,00)	0,00 (0,00)	0,00	-223,25	-2.684,97	0,00	0,00	-2.908,24
2/PT2 O	0,00	0,00	-35,71	-44,17	-56,60 (3,3634)	0,00	-154,44	-175,32	0,00	0,00	-329,76
Totale Negozi	-260,44 (133,80)	0,00 (133,80)	-51,93 (25,56)	-128,48 (189,47)	-110,09 (3,3634)	-2,75 (0,00)	-579,81	-3.103,40	433,48	0,00	-3.249,73
Totale Palazzina 1	-1.946,46 (1.000,00)	-1.448,44 (1.000,00)	-51,93 (25,56)	-960,28 (1.000,00)	-1.685,00 (3,3634)	-8,25 (0,00)	-6.295,56	-5.186,61	4.546,54	-33,97	-6.969,60
Arrotondamenti	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,02
TOTALE COMPLESSIVO	-1.946,47 (1.000,00)	-1.448,44 (1.000,00)	-51,93 (25,56)	-960,28 (1.000,00)	-1.685,00 (3,3634)	-8,25 (0,00)	-6.295,57	-5.186,62	4.546,54	-33,97	-6.969,62

I documenti giustificativi delle spese sono a disposizione degli aventi diritto, presso l'ufficio dell'amministratore previo appuntamento.

I sigg.ri condomini e inquilini sono invitati a controllare la colonna "rate versate" segnalando eventuali errori dovuti a disguidi bancari.

Gli importi nella colonna "saldo finale" preceduti dal segno (-) sono da ritenersi a debito mentre quelli in positivo si intendono a credito e verranno conteggiati agli interessati nel prossimo esercizio.

Situazione patrimoniale e di cassa

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

CONTO ECONOMICO es. 2024/2025

ENTRATE		USCITE	
Versamenti dei condomini	4.546,54	Spese di gestione	6.287,32
		Movimenti personali	8,25
TOTALE ENTRATE	4.546,54	TOTALE USCITE	6.295,57
		Saldo es. prec.	5.186,62
		Rimborsi quote	33,97
Totale a pareggio (disavanzo)	6.969,62		

FLUSSI DI CASSA dal 01/07/2024 al 30/06/2025

INCASSI		PAGAMENTI	
Avanzo di cassa al 01/07/2024	946,64		
Versamenti dei condomini		Spese condominiali sostenute	
quote es. ord. + saldi iniziali 2024/2025	4 197,54	dell'es. ord. 2024/2025	3.354,85
quote es. precedenti	77,43	di es. precedenti	1.607,50
		di es. futuri	584,32
		Uscite individuali	
		dell'es. ord. 2024/2025	42,22
TOT. INCASSI	5.221,61	TOT. PAGAMENTI	5.588,89
Disavanzo di cassa al 30/06/2025	367,28		

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 30/06/2025

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Crediti v/condomini	6.993,54	Debiti v/condomini	23,92
Quote a credito v/condomini	100,00	Debiti v/terzi	2.776,19
Anticipi v/terzi	584,32		
Disponibilità			
Banca c/c	-367,28		
TOTALE ATTIVITA'	7.310,58	TOTALE PASSIVITA'	2.800,11
		Avanzo	4.510,47

BILANCIO PREVENTIVO

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2025/2026"

Periodo: 01/07/2025 - 30/06/2026

Conto/Sottoconto	Tabella	Attribuzione	Importi	Totali
Proprietà tutti				
Assicurazione fabbricato	PROPRIETA	Us	-1.750,87	
Trasmissione mod. 770	PROPRIETA	Us	-152,26	
Tassa passo carraio	PROPRIETA	Us	-43,34	-1.946,47
Inquilini Tutti				
Manutenzioni varie	INQUILINI	Co	-195,20	-195,20
Inquilini Alloggi				
Luce Scala 90%	ALLOGGI	Co	-467,56	
Pulizie scala	ALLOGGI	Co	-980,88	-1.448,44
Inquilini Negozi				
Luce scala 10%	NEGOZI	Co	-51,93	-51,93
Inquilini/proprietari				
Gestione conto corrente bancario	PROPRIETA	50% Co, 50% Us	-410,28	
Amministrazione	PROPRIETA	50% Co, 50% Us	-550,00	-960,28
Acqua Potabile	Acqua Potabile		-1.685,00	-1.685,00
		TOTALE		-6.287,32

Totale gestione	-6.287,32
Saldi di fine es. precedente	-6.969,62
Saldo finale (Euro)	-13.256,94

Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio VALLEVERDE - C. Fisc. 81001480060

Via Crenna 47 - 15011 Acqui Terme (AL)

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - IBAN IT09 C 06085 47940 000000023383

Esercizio ordinario "2025/2026"

Periodo: 01/07/2025 - 30/06/2026

	PROPRIETÀ / Proprietà tutti	INQUILINI / Inquilini Tutti	ALLOGGI / Inquilini Alloggi	NEGOZI / Inquilini Negoz	PROPRIET A / Inquilini/pr oprietari	Acqua Potabile / Acqua Potabile	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale	Rata nr. 1 del 15/09/2025	Rata nr. 2 del 15/10/2025	Rata nr. 3 del 15/01/2026	Rata nr. 4 del 15/02/2026
1/A3 Pr	-142,87 (73,40)	0,00 (73,40)	0,00 (73,40)	0,00 (73,40)	-35,25 (73,40)	0,00 (0)	-178,12	9,78	-168,34	79,33	0,00	89,00	0,00
1/A3 Co	0,00	-14,33	-122,74	0,00	-35,25	-98,58 (5,8585)	-270,90	-223,28	-494,18	293,17	67,00	67,00	67,00
1/A4 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	0,00 (73,40)	-70,48 (73,40)	-324,05 (19,2575)	-674,47	-1.814,25	-2.488,72	1.984,73	168,00	168,00	168,00
1/A5 Pr	-135,76 (69,75)	-13,62 (69,75)	-116,63 (69,75)	0,00 (73,40)	-66,98 (69,75)	-53,49 (3,1786)	-386,48	-160,79	-547,27	259,28	96,00	96,00	96,00
1/A6 Pr	-210,75 (108,27)	-21,13 (108,27)	-181,04 (108,27)	0,00 (108,27)	-103,9 (108,27)	-53,49 (3,1786)	-570,38	-9,82	-580,20	154,20	142,00	142,00	142,00
1/A7 Pr	-210,75 (108,27)	0,00 (108,27)	0,00 (108,27)	0,00 (108,27)	-51,98 (108,27)	0,00 (0)	-262,73	11,32	-251,41	56,41	65,00	65,00	65,00
1/A7 Co	0,00	-21,13	-181,04	0,00	-51,98	-261,85 (15,5611)	-516,00	-44,72	-560,72	173,73	129,00	129,00	129,00
1/A8 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	0,00 (73,40)	-70,48 (73,40)	-84,14 (5)	-434,56	-336,63	-771,19	447,20	108,00	108,00	108,00
1/A8 Co Pr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,14 (0,9)	-15,14	-66,87	-82,01	82,01	0,00	0,00	0,00
1/A9 Pr	-101,53 (52,16)	-10,18 (52,16)	-87,23 (52,16)	0,00 (52,16)	-50,09 (52,16)	-134,34 (7,9833)	-383,37	-15,40	-398,77	113,76	95,00	95,00	95,00
1/A10 Pr	-177,13 (91,00)	-17,76 (91,00)	-152,17 (91,00)	0,00 (73,40)	-87,39 (73,40)	-118,79 (7,0592)	-553,24	-287,29	-840,53	426,52	138,00	138,00	138,00
1/A11 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	0,00 (73,40)	-70,48 (73,40)	-146,79 (8,7233)	-497,21	-255,59	-752,80	380,81	124,00	124,00	124,00
1/A12 Pr	-135,76 (69,75)	0,00 (69,75)	0,00 (69,75)	0,00 (73,40)	-33,45 (69,75)	0,00 (0)	-169,25	-258,95	-428,20	344,21	0,00	84,00	0,00
1/A12 Co	0,00	-13,62	-116,63	0,00	-33,49	-168,5 (10,017)	-332,30	-28,81	-361,11	112,11	83,00	83,00	83,00
1/A13 Pr	-142,87 (73,40)	-14,33 (73,40)	-122,74 (73,40)	0,00 (73,40)	-70,48 (73,40)	-115,63 (6,875)	-466,11	-238,59	-704,70	356,71	116,00	116,00	116,00
Totale Scala A	-1.686,03 (888,20)	-169,09 (888,20)	-1.448,44 (888,20)	0,00 (888,20)	-831,79 (888,20)	-1.574,91 (91,5511)	-5.710,26	-3.719,89	-9.430,15	5.264,18	1.331,00	1.504,00	1.331,00
1/PT1 Pr	-81,36 (41,80)	0,00 (41,80)	0,00	0,00 (68,09)	-20,0 (61,80)	0,00 (0)	-101,43	2,82	-98,61	48,61	0,00	50,00	0,00

Stefano Lovesto- c/o studio Marengo Mauro - Via Nizza 18 - Acqui Terme AL

Tel e Fax 0144324060/0144323874 ore ufficio. Cell. 3385997765 per urgenze- e-mail: lovesto.stefano@gmail.com; lovesto.stefano@pec.it

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

	PROPRIETA' / Proprietà tutti	INQUILINI / Inquilini Tutti	ALLOGGI / Inquilini Alloggi	NEGOZI / Inquilini Negozi	PROPRIET A / Inquilini/pr oprietari	Acqua Potabile / Acqua Potabile	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale	Rata nr. 1 del 15/09/2025	Rata nr. 2 del 15/10/2025	Rata nr. 3 del 15/01/2026	Rata nr. 4 del 15/02/2026
1/PT1 t o	0,00	-8,16	0,00	-16,22	-20,07	-53,43 (3.178)	-97,94	-14,55	-112,49	39,49	0,00	0,00	73,00
1/PT2 t o	-179,05 (92,00)	0,00 (92,00)	0,00	0,00 (189,47)	-44,11 (92,00)	0,00	-223,25	-2.908,24	-3.131,49	2.966,4	55,0	55,0	55,00
1/PT2 t o	0,00	-17,96	0,00	-35,71	-44,11	-56,60 (3.363)	-154,44	-329,76	-484,20	407,20	0,00	77,00	0,00
Totale Negozi	-269,44 (153,80)	-25,12 (153,80)	0,00	-51,93 (274,36)	-128,48 (280,80)	-110,09 (16,32)	-577,06	-3.249,73	-3.826,79	3.461,79	55,00	182,00	128,00
Totale Palazzina 1	-1.946,47 (1.088,80)	-195,21 (1.088,80)	-1.448,44 (1.088,80)	-51,93 (274,36)	-960,27 (280,80)	-1.685,00 (1.088,80)	-6.287,32	-6.969,62	-13.256,94	8.725,97	1.386,00	1.686,00	1.459,00
Arrotondamenti	-1.946,47	-195,20	-1.448,44	-51,93	-960,28	-1.685,00	-6.287,32	-6.969,62	-13.256,94	8.725,97	1.386,00	1.686,00	1.459,00
TOTALE COMPLESSIVO	-1.946,47	-195,20	-1.448,44	-51,93	-960,28	-1.685,00	-6.287,32	-6.969,62	-13.256,94	8.725,97	1.386,00	1.686,00	1.459,00

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI (ACQUI TERME), IBAN: IT09 C 06085 47940 0000000023383

LOTTO 2 ALLEGATO G – CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

_____ in qualità
di locatore

LOCANO

alla F _____ con sede in _____ - 15011 /
(AL) P.Iva _____ - REA n. Al _____ - legale rappresentante _____, nato a
_____ il 1 _____, residente in _____ codice fiscale
_____ in qualità di conduttore

CHE ACCETTA

per sé e suoi aventi causa, la seguente unità immobiliare sita nel comune di Acqui Terme (AL) in Via Crenna, n.17 - piano terra composta da locale commerciale con vetrine. Al suo interno troviamo: negozio con bagno più una cantina. Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Acqui Terme - Foglio 23, particella 622, sub. 2, ctg C/1, cl.3, consist. 65 m², rendita euro 560,61. La parte locatrice dichiara che i detti dati catastali e le planimetrie depositate in catasto sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.

PATTI E CONDIZIONI

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal **01/08/2021** al **31/07/2027** rinnovandosi tacitamente ogni 6 (sei) anni a meno che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
2. Il canone annuo Il canone annuo di locazione per il 1°, 2°, 3° e 4° anno viene tra le parti concordato in Euro **3.600,00** (tremlaseicento/00) da corrispondersi in 12 rate anticipate uguali di Euro 300,00 (trecento/00) entro il 5 (cinque) del mese. Per il 5° e il 6° anno il canone annuo di locazione viene tra le parti concordato in Euro **4.200,00** (quattromiladuecento/00) da corrispondersi in 12 rate anticipate uguali di Euro 350,00 (trecentocinquanta/00) entro il 5 (cinque) del mese. Per il 7°, 8°, 9°, 10°, 11° e 12° anno il canone annuo di locazione viene tra le parti concordato in Euro **6.000,00** (seimila/00) da corrispondersi in 12 rate anticipate uguali di Euro 500,00 (cinquecento/00) entro il 5 (cinque) del mese.
3. Il canone concordato verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% dei prezzi al consumo rilevato annualmente dall'Istat all'inizio di ogni annualità.
4. Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, fornitura elettrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'art.9 legge 329/78; a tal fine il conduttore

corrisponderà direttamente all'amministratore dello stabile le rate di acconto e di conguaglio di ciascun esercizio entro le date e i modi previsti dall'attuale foglio di ripartizione delle spese prodotto dall'amministratore stesso.

5. Il canone di locazione sarà pagato a mezzo bonifico presso la banca indicata dal locatore. Le spese condominiali saranno pagate direttamente al condominio.

6. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Rimangono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria amministrazione come per legge definite.

7. Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e di conoscere il relativo regolamento; conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti.

8. Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

9. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e delle spese condominiali oltre il termine previsto costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempienza ai sensi dell'art. 1475 C.C. con la conseguente risoluzione ope legis del contratto ed il risarcimento del danno.

10. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto al conduttore non viene richiesto il deposito cauzionale bensì l'assicurazione. "AFFITTOACCURATO" N. Pratica P55379 - durata 6 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e termine coincidente con la data di scadenza del contratto di locazione.

11. Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del C.C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

12. Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al locatore.

13. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviare al locatore 6 (sei) mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal

caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie oltre l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

14. I bolli del presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Ogni modifica del presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione, comunicazione o notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

15. L'eventuale idoneità del locale all'uso convenuto per mancanza di requisiti prescritti dalla pubblica autorità, non obbliga il locatore a porvi rimedio con modificazioni e trasformazioni dell'immobile locato.

16. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

17. Il conduttore dichiara di aver preso visione e di ricevere copia dell'attestato di Certificazione Energetica codice identificativo: 2021 1039880001 scadenza 31/12/2028
Certificatore: REPETTO ALESSANDRO BORIS VALENTINO N° 103988.

Acqui Terme, lì 15/06/2021

Locatore

Locatore

Locatore

Conduttore _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,17.

Acqui Terme, lì 15/06/2021

Conduttore
