

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Massimo Bergamasco  
**Codice fiscale:** BRGMSM69H06A182H  
**Studio in:** Corso Vittorio Alfieri 185 - 14100 Asti  
**Telefono:** 3472325012  
**Email:** mail@archlifestudio.it  
**Pec:** massimo.bergamasco@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED] foglio 5, particella 551, subalterno 6, indirizzo REGIONE MADONNA 2, comune RICALDONE, categoria D/7, rendita € 1010

**Corpo:** Sub.2

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED] foglio 5, particella 551, subalterno 2, indirizzo REGIONE MADONNA 2, comune RICALDONE, categoria F/3

**Corpo:** MAP. 557

**Categoria:**

[REDACTED] foglio 5, particella 557, indirizzo REGIONE MADONNA 2, comune RICALDONE, categoria F/1, consistenza 70

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** Sub.2

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** MAP. 557

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Sub.2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** MAP. 557

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Sub.2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** MAP. 557

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Sub.2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** MAP. 557

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Sub.2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** MAP. 557

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Sub.6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Sub.2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** MAP. 557

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** - REGIONE MADONNA - Ricaldone (AL) - 15010

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 47.008,75



Beni in **Ricaldone (AL)**  
Località/Frazione **REGIONE MADONNA**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Sub.6.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Ricaldone (AL) CAP: 15010 frazione: REGIONE MADONNA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 551, subalterno 6, indirizzo REGIONE MADONNA 2, comune RICALDONE, categoria D/7, rendita € 1010

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA MAPPA CATASTALE DEL NCT NON TROVA RISCOSTRO CON LA SITUAZIONE CATASTALE AL NCEU

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

VARIAZIONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Sub.2.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Ricaldone (AL) CAP: 15010 frazione: REGIONE MADONNA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 551, subalterno 2, indirizzo REGIONE MADONNA 2, comune RICALDONE, categoria F/3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA MAPPA CATASTALE DEL NCT NON TROVA



RISCONTRO CON LA SITUAZIONE CATASTALE AL NCEU

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

VARIAZIONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: MAP. 557.**

**sito in Ricaldone (AL) CAP: 15010 frazione: REGIONE MADONNA**

Note: AREA VERDE 34.30% E AREA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO 65.70 %

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 557, indirizzo REGIONE MADONNA 2, comune RICALDONE, categoria F/1, consistenza 70

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA MAPPA CATASTALE DEL NCT NON TROVA RISCONTRO CON LA SITUAZIONE CATASTALE AL NCEU

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

VARIAZIONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Sub.6**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Ricaldone (AL),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**Identificativo corpo: Sub.2**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Ricaldone (AL),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: MAP. 557**

**sito in Ricaldone (AL),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.6

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di A [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: MAP. 557

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Sub.6**

sito in Ricaldone (AL),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Identificativo corpo: Sub.2**

sito in Ricaldone (AL),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Identificativo corpo:** MAP. 557

sito in Ricaldone (AL),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:** [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.6

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio** [REDACTED]  
[REDACTED]



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** MAP. 557

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Ricaldone (AL) CAP: 15010 frazione: REGIONE MADONNA,**

Numero pratica: 21

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA,UFFICI,SAL RIUNIONI,SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICO SANITARIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/0093 al n. di prot. 1097

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.6

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Ricaldone (AL) CAP: 15010 frazione: REGIONE MADONNA,**

Numero pratica: 21

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA,UFFICI,SAL RIUNIONI,SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICO SANITARIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/0093 al n. di prot. 1097

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.2

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL TETTO E' DIFFORME

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI SANATORIA E PRATICA AMBIENTALE

Descrizione delle opere da sanare: MORFOLOGIA TETTO

SANATORIA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.6

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL TETTO E' DIFFORME

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI SANATORIA E PRATICA AMBIENTALE

Descrizione delle opere da sanare: MORFOLOGIA TETTO

SANATORIA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.2

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** MAP. 557

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N.20 DEL 28/07/2008
Norme tecniche di attuazione:	COME DA CDU

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.6

### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N.20 DEL 28/07/2008
Norme tecniche di attuazione:	COME DA CDU

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Sub.2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N.20 DEL 28/07/2008
Norme tecniche di attuazione:	COME DA CDU

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



Dati precedenti relativi ai corpi: MAP. 557

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Sub.6**

IMMOBILE PREFABBRICATO A DUE PIANI FUORITERRA LIBERO SU TRE LATI

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: PT E 1P

L'edificio è stato costruito nel: 1993/1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISULTA ABBANDONATO IN FASE DI ULTIMAZIONE

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>COPPO IN COTTO</b> coibentazione: <b>NON RILEVABILE</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO</b> coibentazione: <b>NON RILEVABILE</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>PIASTRELLE E INTONACO</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Scale

posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO-SPOGLIATOI	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>





**sufficienti**

Pareti esterne	materiale: <b>NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO</b> coibentazione: <b>NON RILEVABILE</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>PIASTRELLE E INTONACO</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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



**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
F/3 SALA RIUNIONI	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
		<b>53,00</b>		<b>53,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°-2023

Zona: RICALDONE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 160

Valore di mercato max (€/mq): 210

Descrizione: di cui al punto **MAP. 557**

AREA SCOPERTA

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

il terreno risulta di forma REGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Sistemazioni agrarie CORTILE



Sistemi irrigui presenti NO  
 Colture erbacee NO  
 Colture arboree NO  
 Selvicolture NO

Stato di manutenzione generale: scarso  
 Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISULTA ABBANDONATO

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
F/1 - AREA URBANA	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di RICALDONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I PARAMETRI MEDI DI ZONA CON STATO CONSERVATIVO NORMALE VARIANO PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA: AGENZIA ENTRATE  
 CAPANNONI TIPICI STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 160.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 210.00 EURO/MQ,



**8.3 Valutazione corpi:****Sub.6. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO-SPOGLIATOI	60,00	€ 210,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
EDIFICIO ADIBITO A UFFICIO/SPOGLIATOI, PER FINITURE ASSIMILABILE AL			€ 18.900,00
Valore corpo			€ 31.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.500,00

**Sub.2. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
F/3 SALA RIUNIONI	53,00	€ 210,00	€ 11.130,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.130,00
SALA RIUNIONI PER FINITURE ASSIMILABILE AL RESIDENZIALE aumento del			€ 16.695,00
Valore corpo			€ 27.825,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.825,00

**MAP. 557.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
F/1 - AREA URBANA	70,00	€ 35,00	€ 2.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.450,00
Valore corpo			€ 2.450,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.450,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub.6	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	60,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00
Sub.2	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	53,00	€ 27.825,00	€ 27.825,00
MAP. 557		70,00	€ 2.450,00	€ 2.450,00

**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. ( € 9.266,25



min.15% )

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.008,75

Data generazione:

09-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Massimo Bergamasco**

