
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

n° gen. rep. **236/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002, 001

esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

██████████, foglio 5, particella 104, subalterno 6, indirizzo via Roma, piano T - 1, comune Alice Bel Colle, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 69, rendita € 141,77

foglio 5, particella 104, subalterno 7, indirizzo via Roma, piano T - 1, comune Alice Bel Colle, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 100, superficie 123, rendita € 206,58

foglio 5, particella 104, subalterno 9, indirizzo via Roma, piano T - 1, comune Alice Bel Colle, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4, superficie 65, rendita € 126,02

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████, foglio 5, particella 606, indirizzo via Roma, piano T, comune Alice Bel Colle, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 49, superficie mq. 56, rendita € 60,74

2. Stato di possesso

Bene: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Roma civici 40 e via Roma snc - Alice Bel Colle (AL) - 15010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 46.368,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 7.368,00

Beni in **Alice Bel Colle (AL)**
via Roma civici 40 e via Roma snc

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 14-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma civico 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 104, subalterno 6, indirizzo via Roma, piano T - 1, comune Alice Bel Colle, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 69, rendita € 141,77

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 104, subalterno 7, indirizzo via Roma, piano T - 1, comune Alice Bel Colle, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 100, superficie 123, rendita € 206,58

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 104, subalterno 9, indirizzo via Roma, piano T - 1, comune Alice Bel Colle, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4, superficie 65, rendita € 126,02

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: buffer zone (cd. zona tampone) e fa parte della Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità (UNESCO) iscritta come "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1, servizio autopulmann 1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 12/08/2024 ai nn. 3773 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/09/2024 ai nn. 3792/3156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

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 alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: immobile non facente parte di edificio condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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] proprietà per 1 / 4 [REDACTED] proprietà per 2 / 4 [REDACTED] proprietà per 1 / 4 [REDACTED] usufrutto per 1 / 6 **proprietario/i ante ventennio** al **20/11/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, decesso ante ventennio; registrato a Acqui Terme, in data 18/04/1979, ai nn. 936; trascritto a Acqui Terme, in data 03/05/1979, ai nn. 1572/1286.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1 / 4 [REDACTED] proprietà per 2 / 4 [REDACTED] proprietà per 1 / 4 [REDACTED] usufrutto per 1 / 6 dal 20/11/2001 al 28/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data 26/04/2002, ai nn. 61/789; trascritto a Acqui Terme, in data 17/10/2002, ai nn. 5007/3781.
Note: Accettazione tacita dell'eredità con atto notaio Luca LAMANNA del 18.12.2007 trascritta il 28.12.2007 ai nn 7381 / 4877

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Milano dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Luca LAMANNA, in data 18/12/2007, ai nn. 3949; trascritto a Acqui Terme, in data 31/12/2007, ai nn. 4878.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 975 / 1978

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento magazzino e laboratorio falegnameria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/07/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1978 al n. di prot. 30 - 78

NOTE: La pratica in oggetto prevedeva la realizzazione di un ampliamento dei locali artigianali a piano terreno oltre ad un magazzino sottostante parzialmente interrato. In fase esecutiva è stato unicamente edificato l'ampliamento a piano terreno e non il locale seminterrato senza la presentazione della conseguente variante in corso d'opera.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La concessione edilizia 30 / 78 prevedeva la realizzazione di un ampliamento dei locali artigianali a piano terreno oltre ad un magazzino sottostante parzialmente interrato. In fase esecutiva è stato unicamente edificato l'ampliamento a piano terreno e non il locale seminterrato senza la presentazione della conseguente variante in corso d'opera.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La concessione edilizia 30 / 78 prevedeva la realizzazione di un ampliamento dei locali artigianali a piano terreno oltre ad un magazzino sottostante parzialmente interrato. In fase esecutiva è stato unicamente edificato l'ampliamento a piano terreno e non il locale seminterrato senza la presentazione della conseguente variante in corso d'opera.

SCIA in sanatoria (sanzione): € 1.032,00

SCIA in sanatoria (diritti): € 100,00

SCIA in sanatoria (competenze tecniche per pratica urbanistica, dichiarazione di conformità strutturale acquisizione parere compatibilità ambientale): € 4.000,00

Oneri Totali: € 5.132,00

7.2 Conformità urbanistica:

via Roma civici 40 e via Roma snc

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Fabbricato ad uso abitativo ed accessori articolato su due piani fuori terra ubicato nel concentrico del comune di Alice Bel Colle con piccola porzione di corte pertinenziale in adiacenza ad altri immobili aventi analoga destinazione. Lo stabile, non utilizzato alla data del sopralluogo, è articolato su due unità immobiliari già adibite ad abitazione e un ampio locale già utilizzato quale falegnameria ed oggi anch'esso in disuso.

In particolare la porzione abitativa è articolata su:

a piano terreno una camera e ripostiglio / sottoscala oltre a scala a rampa unica per l'accesso ai piani superiori;

al piano primo sette camere oltre a servizio igienico e terrazzo.

L'accesso all'immobile avviene, dipartendo dalla via pubblica, attraverso la corte identificata al mappale 109 del foglio 5, accessorio comune a fabbricati di proprietà diverse che si "affacciano" sulla stessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,00**

E' posto al piano: terreno, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: data antecedente il 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: //; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile necessitante di importanti interventi di riqualificazione e restauro / risanamento conservativo sia in ordine alla finiture che in ordine agli impianti che agli accessori (serramenti, ecc.)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ristrutturato
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: miste in calcestruzzo armato e muratura portante condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: infissi in metallo nei locali ex falegnameria
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: ceramica / monocottura condizioni: discrete Riferito limitatamente a: battuto di cemento nei locali accessori ex falegnameria
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete Riferito limitatamente a: serramenti in metallo nei locali ex falegnameria
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in

ghisa condizioni: **scarse** conformità: **non a norma****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	SI
Tipologia di impianto	caldaia a pavimento alimentata a metano
Stato impianto	da riqualificare compeltamente
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
porzione di fabbricato ad uso abitativo	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
porzione di fabbricato ex accessorio	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		255,00		255,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di stima ed oggetto di recenti trattative (concluse o in itinere) in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alice Bel Colle;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Acqui Terme, Nizza Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di fabbricato ad uso abitativo	130,00	€ 300,00	€ 39.000,00
porzione di fabbricato ex accessorio	125,00	€ 100,00	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.500,00
Valore Corpo			€ 51.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	255,00	€ 51.500,00	€ 51.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.132,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

€ 46.368,00

in cui si trova:

Lotto: 002

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

Data di presentazione: 14-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Roma snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 606, indirizzo via Roma, piano T, comune Alice Bel Colle, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 49, superficie mq. 56, rendita € 60,74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: buffer zone (cd. zona tampone) e fa parte della Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità (UNESCO) iscritta come "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1, servizio autopulmann 1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 12/08/2024 ai nn. 3773 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/09/2024 ai nn. 3792/3156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: immobile non facente parte di edificio condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

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] dal 20/11/2001 al 28/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; registrato a Acqui Terme, in data 26/04/2002, ai nn. 61/789; trascritto a Acqui Terme, in data 17/10/2002, ai nn. 5007/3781.

Note: Accettazione tacita dell'eredità con atto notaio Luca LAMANNA del 18.12.2007 trascritta il 28.12.2007 ai nn 7381 / 4877

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Milano dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Luca LAMANNA, in data 18/12/2007, ai nn. 3949; trascritto a Acqui Terme, in data 31/12/2007, ai nn. 4878.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12 / 1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 20/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/11/1973 al n. di prot.

NOTE: La pratica in oggetto prevedeva la realizzazione di un immobile con copertura curva. In fase esecutiva è stata realizzata copertura a falde senza la presentazione della conseguente variante in corso d'opera.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La licenza edilizia originaria prevedeva la realizzazione di La pratica in oggetto prevedeva la realizzazione di un immobile con copertura curva. In fase esecutiva è stata realizzata copertura a falde senza la presentazione della conseguente variante in corso d'opera.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: La licenza edilizia originaria prevedeva la realizzazione di La pratica in oggetto prevedeva la realizzazione di un immobile con copertura curva. In fase esecutiva è stata realizzata copertura a falde senza la presentazione della conseguente variante in corso d'opera.

SCIA in sanatoria (sanzione): € 1.032,00

SCIA in sanatoria (diritti): € 100,00

SCIA in sanatoria (SCIA in sanatoria (competenze tecniche per pratica urbanistica, dichiarazione di conformità strutturale acquisizione parere compatibilità ambientale): €

4.000,00

Oneri Totali: € 5.132,00

7.2 Conformità urbanistica:**via Roma civici 40 e via Roma snc**

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A**

Fabbricato ad sgombero / deposito articolato su unico piano fuori terra ubicato nel concentrico del comune di Alice Bel Colle. Lo stabile, non utilizzato alla data del sopralluogo, è articolato su unico locale già utilizzato quale falegnameria ed oggi in disuso. L'accesso all'immobile avviene, dipartendo dalla via pubblica, attraverso la corte identificata al mappale 109 del foglio 5, accessorio comune a fabbricati di proprietà diverse che si "affacciano" sulla stessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: //; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, necessitante di opere di manutenzione e completamento relativamente alle finiture.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ristrutturato**

Strutture verticali

materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante**
condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **discrete**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discrete**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **metallo** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma**

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
--	----

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
magazzino	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di stima ed oggetto di recenti trattative (concluse o in itinere) in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alice Bel Colle;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Acqui Terme, Nizza Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	50,00	€ 250,00	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.500,00
Valore Corpo			€ 12.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	50,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.132,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 7.368,00

Allegati

documentazione fotografica;
documentazione catastale;
copia lettera trasmissione perizia alla società debitrice.

Acqui Terme. 03-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andrea