



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, subalter-
no 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, subalter-
no 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:

Corpo: Sub.2

Creditori Iscritti:

Corpo: MAP. 557

Creditori Iscritti:

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



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 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: 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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.6

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [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:

proprietario/i ante ventennio

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.6

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.2

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: IL [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
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: CO.M.AG.RI

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: CO.M.AG.RI

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

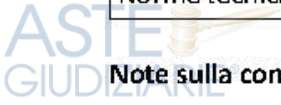
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.2

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: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **COPPO IN COTTO** coibentazione: **NON RILEVABILE** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO** coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **PIASTRELLE E INTONACO** condizioni: **sufficienti**



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
		60,00		60,00



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: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Sub.2**

IMMOBILE PREFABBRICATO A DUE PIANI FUORITERRA LIBERO SU TRE LATI - SUBALTERNO ADIBITO A SALA RIUNIONI

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietàCod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: 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: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **COPPO IN COTTO** coibentazione: **NON RILEVABILE** condizioni:

Pag. 15

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

sufficienti

materiale: **NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO** coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **PIASTRELLE E INTONACO** condizioni: **sufficienti**

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
F/3 SALA RIUNIONI	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

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 XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

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
Selviculture 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
		70,00		70,00

Criteri 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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