

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. 92/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Aree per attività
produttive

Esperto alla stima: Geom. Danilo Assandri
Codice fiscale: SSNDNL67S09A052U
Partita IVA: 01559150063
Studio in: Via Berlingeri 84 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144356014
Fax: 3396201935
Email: danilo.assandri@hotmail.it
Pec: danilo.assandri@geopec.it

1. Dati Catastali

Bene: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Categoria: artigianale

ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS SRL, sezione censuaria STREVI foglio 3, particella 567, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 330, reddito dominicale: € 1,87, reddito agrario: € 1,62,

ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS SRL, sezione censuaria STREVI foglio 3, particella 570, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 8,10, reddito agrario: € 8,10,

ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS SRL, sezione censuaria STREVI foglio 3, particella 582, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 4,09, reddito agrario: € 3,53,

sezione censuaria STREVI foglio 3, particella 583, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0,87, reddito agrario: € 0,83,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

.



Beni: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

Valore complessivo intero: 36.592,50



Beni in **Strevi (AL)**
Località/Frazione
Strada Comunale Via Alessandria - ex S.S. 30 - snc

Lotto: 001 - Aree per attività produttive

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

Data di presentazione: 17-04-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

artigianale sito in Strevi (AL) CAP: 15030, Via Alessandria ex S.S. 30 - snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **00769930142** - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede Legale Via Tre Pozzi 282 - Talamona (SO)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.**, sezione censuaria STREVI, foglio 3, particella 567, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 330, reddito dominicale: € 1,87, reddito agrario: € 1,62

Derivante da: Rogito notaio **Mariano Aldo** con sede in Alessandria in data 06/05/2022 Rep. 2082/1925

Confini: **Strada comunale, Tenuta Toselli Società Semplice, Di Dio Adriano**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.**, sezione censuaria STREVI, foglio 3, particella 570, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 8,10, reddito agrario: € 8,10

Derivante da: Rogito notaio **Mariano Aldo** con sede in Alessandria in data 06/05/2022 Rep. 2082/1925

Confini: **Strada comunale, Tenuta Toselli Società Semplice, Di Dio Adriano, Stessa Proprietà**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.**, sezione censuaria STREVI, foglio 3, particella 582, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 4,09, reddito agrario: € 3,53

Derivante da: Rogito notaio **Mariano Aldo** con sede in Alessandria in data 06/05/2022 Rep. 2082/1925

Confini: **Tenuta Toselli Società Semplice, Di Dio Adriano, Stessa Proprietà**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.**, sezione censuaria STREVI, foglio 3, particella 583, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0,87, reddito agrario: € 0,83

Derivante da: Rogito notaio **Mariano Aldo** con sede in Alessandria in data 06/05/2022 Rep. 2082/1925

ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a ATTO GIUDIZIARIO in data 26/06/2024 ai nn. 2851/241; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 49078,93.

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: ESENTI

Millesimi di proprietà: ASSENTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - NON PERTINENTE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ASSENTI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON NECESSITA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ESENTI

Avvertenze ulteriori: ASSENTI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: **VENUTA TOSELLI SOCIETA' SEMPLICE - SOCIETA' AGRICOLA** dal 09/02/2005 al 28/12/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di **MORRA FLAVIO**, in data 09/02/2005, ai nn. 1387/351; registrato a ACQUI TERME, in data 18/02/2005, ai nn. .

Titolare/Proprietario: **VIGNONE GIOVANNI** nato a **Alice del Colle** il **07/12/1941** CF: **VGNNGN41T07A197M** dal 28/12/2010 al 06/05/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di **LA MANNA LUCA**, in data 28/12/2010, ai nn. 6888/4504; registrato a ACQUI TERME, in data 24/01/2012, ai nn. 144/1T; trascritto a ACQUI TERME, in data 30/12/2010, ai nn. 6036/4204.

Titolare/Proprietario: **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.R.L.** dal 06/05/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di **MANFANO ALDO**, in data 06/05/2022, ai nn. 2082/1925; registrato a ALESSANDRIA, in data , ai nn. ; trascritto a ACQUI TERME, in data 23/05/2022, ai nn. 2390/1910.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

artigianale

ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.p.A.; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a ATTO GIUDIZIARIO in data 26/06/2024 ai nn. 2851/241; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 49078,93.

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: ESENTI

Millesimi di proprietà: ASSENTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - NON PERTINENTE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ASSENTI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON NECESSITA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ESENTI

Avvertenze ulteriori: ASSENTI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: **VENUTA TOSELLI SOCIETA' SEMPLICE - SOCIETA' AGRICOLA** dal 09/02/2005 al 28/12/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di **MORRA FLAVIO**, in data 09/02/2005, ai nn. 1387/351; registrato a ACQUI TERME, in data 18/02/2005, ai nn. .

Titolare/Proprietario: **VIGNONE GIOVANNI** nato a **Alice Bel Colle** il **07/12/1941** CF: **5300941107A197M** dal 28/12/2010 al 06/05/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di **LA MANNA LUCA**, in data 28/12/2010, ai nn. 6888/4504; registrato a ACQUI TERME, in data 24/01/2012, ai nn. 144/1T; trascritto a ACQUI TERME, in data 30/12/2010, ai nn. 6036/4204.

Titolare/Proprietario: **ISTITUTO ECOLOGICO EDELWEISS S.p.A.** dal 06/05/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di **MARANO ALDO**, in data 06/05/2022, ai nn. 2082/1925; registrato a ALESSANDRIA, in data , ai nn. ; trascritto a ACQUI TERME, in data 23/05/2022, ai nn. 2390/1910.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

artigianale

7.2 Conformità urbanistica:

artigianale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTEV AL PRG VIGENTE COME DA DELIBERA C.C.N° 16 DEL 27/03/2019
Zona omogenea:	ZONA "D1" Aree di nuovo impianto.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 41 N.T.A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PEC di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	approvata con Delibera G.R. 18/29237 il 31/01/2000.
Obblighi derivanti:	Convenzione non ancora sottoscritta tra le parti. Obbligo di realizzazione dei parcheggi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50% superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	mt. 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ammissa realizzazione di uffici annessi alle attività produttive in misura non superiore al 15% di superficie utile lorda realizzabile e di una unica abitazione nella misura massima di mq. 120 lordi per U.P. insediata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **artigianale** di cui al punto A

Compendio, in un sol corpo, di mq. 2870 di superficie, costituito da terreno a forma regolare con giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Strevi lungo la strada comunale denominata Via Alessandria (ex S.S. 30) senza numero civico. Posto sul lato sinistro, in direzione Strevi/Alessandria, in fregio a parte del sedime denominato complesso residenziale "Orsa Maggiore". Si accede al compendio percorrendo la strada consorziale di Regione Fontane per circa mt 380,00 che arriva tangente al lato Ovest del compendio, posto sul lato destro di percorrenza. Il lato Est del lotto risulta tangente al lato sinistro di percorrenza della via Alessandria (ex S.S. 30) in direzione Strevi/Alessandria, a circa mt 100 dall'ingresso carrabile del complesso immobiliare residenziale denominato "Orsa Maggiore". Qui l'accesso non è esistente stante l'esistenza del fosso campese-tre per la raccolta delle acque meteoriche posto tra la strada comunale ed il compendio. Compendio costituito da quattro particelle catastali formanti un sol corpo alle coerenze: a Nord ~~proprietà Tenuta Toselli Società semplice~~, a Sud ~~proprietà "Di Dio Adriano"~~, ad Ovest strada consorziale, ad Est strada comunale, per una superficie complessiva di circa mq. 2870. Attualmente il soprassuolo è interamente occupato da vegetazione spontanea di medio ed alto fusto, stante il lungo periodo in cui è rimasto incolto. Non insistono fabbricati di alcun tipo. Il compendio è identificato presso l'Agenzia delle Entrate nel territorio del comune di Strevi al catasto terreni Fg. 3 mapp. 567 prato di Cl. 2° (sup. 330 mq.) - Fg. 3 mapp. 570 seminativo di Cl. 3° (sup. 1650 mq.) - Fg. 3 mapp. 582 prato di Cl. 2° (sup. 720 mq.) - Fg. 3 mapp. 583 prato di Cl. 2° (sup. 170 mq.). Il tutto ricade all'interno del perimetro del vigente P.R.G.I. in Zona "D1" Aree di nuovo impianto (aree per attività produttive e relative aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi) art. 41 delle N.T.A. del vigente PRG. e successiva Variante Parziale come da Delibera del Consiglio Comunale n° 16 in data 27/03/2019 per adozione del progetto di variante parziale al PRG vigente.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ~~Istituto Ecologico EDLWEISS S.p.A.~~ - **Piena proprietà**Cod. Fiscale: ~~00769830147~~ - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede Legale ~~_____~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.870,00**

il terreno risulta di forma regolare - Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Terreno naturale

Sistemazioni agrarie Assenti

Sistemi irrigui presenti Assenti

Colture erbacee Assenti

Colture arboree Assenti

Selviculture Assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il soprassuolo è interamente occupato da vegetazione spontanea di medio ed alto fusto, stante il lungo periodo in cui è rimasto incolto. Non insistono fabbricati di alcun tipo.

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

Esiste impianto elettrico

NO

Impianto a norma

NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

Scarichi:

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

Note generali impianti: TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie determinata sulla base delle indicazioni desunte dalle visure catastali pertanto si tratta di superfici nominali. Valori medi di mercato prudenziali a mq lordo di superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
per attività produttive	sup reale lorda	2.870,00	1,00	2.870,00

2.870,00

2.870,00

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:

Per la valutazione del bene immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli del PRG, locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc.)

Lo scrivente reputa di valutare l'immobile con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo, opportunamente terrificato, sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare. Si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto non ha tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, in quanto non presenti. Sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di STREVI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI.
VALORE COMPARATIVO DI STIMA SINTETICA.

PARAMETRI MEDI NON PRESENTI NELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 15,00 ;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.
STUDI TECNICI

8.3 Valutazione corpi:

A. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
per attività produttive	2.870,00	€ 15,00	€ 43.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.050,00
Valore Finale			€ 43.050,00
Valore corpo			€ 43.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	artigianale	2.870,00	€ 43.050,00	€ 43.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 6.457,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le unità immobiliari oggetto di stima risultano indivisibili per costituzione morfologica, dimensioni, caratteristiche, senza subire un sensibile deprezzamento o creare problemi eccessivi (costi e vincoli). Pertanto non è commercialmente praticabile un frazionamento per creazione di ulteriori lotti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 36.592,50

Allegati

DECRETO FISSAZIONE UDIENZA
 VERBALE GIURAMENTO DELL'ESPERTO
 VISTA AEREA
 ESTRATTO MAPPA CATASTALE
 ELABORATO FOTOGRAFICO
 ATTO DI PIGNORAMENTO
 VISURA CATASTALE
 VISURA CATASTALE STORICA
 ISCRIZIONE CONTRO
 TRASCRIZIONE A FAVORE
 DATI PER AVVISO DI VENDITA
 NOTIFICA RELAZIONE CTU ex art. 173 bis disp. att.c.p.c.
 PARCELLA CTU



Data generazione:
22-12-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Danilo Assandri

