
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **178/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Martedì 20 Febbraio 2024 – Ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. DELLI PAOLI MICHELE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Capannone artigianale / commerciale

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]



Comune di Ponzone - Frazione Piancastagna c.n. 73,

Foglio 58, particella 441

piano S1-T-1, categoria D/8, R.C. €. 4.572,00

Conformità catastale: NO

2. Stato di possesso

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Creditori Iscritti:

Banco BPM s.p.a.,

Banca Popolare di Novara s.p.a.

5. Comproprietari

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Corpo: Capannone artigianale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Frazione Piancastagna c.n. 73 - Ponzone (AL) – 15010

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

Valore complessivo intero: 228.000,00

Beni in **Ponzone (AL) 15010**
Località/Frazione **Frazione Piancastagna c.n. 73**

Lotto: 1 - Capannone artigianale / commerciale

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

Data di presentazione: 04-08-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone artigianale.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in
Comune di Ponzone (AL) 15010 - Frazione Piancastagna c.n. 73**

Unità immobiliare urbana costituita da fabbricato commerciale di recente costruzione, elevato a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato con area cortilizia pertinenziale circostante destinata a spazio di deposito ed area di manovra e sosta autoveicoli, per la maggior parte asfaltata.

Intestazione

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Ponzone (AL) 15010 – Frazione Piancastagna c.n. 73
Foglio 58, particella 441,
Piano S1-T-1, categoria D/8, R.C. €. 4.572,00

Derivante da:

NCT:

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Tipo mappale prot. AL0004272 del 09 / 01 / 2008 - denuncia di cambiamento per costituzione Ente Urbano

NCEU:

Costituzione fabbricato urbano prot. AL0263187 del 12/09/2008

Confini:

A Nord: mappale 481, 67 del Fg. 58

A Est: mappale 297, 69 del Fg. 58; strada provinciale

A Sud: mappale 100, 229 del Fg. 58

A Ovest: mappale 440, 442 del Fg. 58

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Allo stato attuale: la [REDACTED]
risulta essere proprietaria della quota di 1/2, in qualità di erede accettante con beneficio di inventario.

a seguito del decesso del [REDACTED], anche in relazione alla espressa rinuncia della quota di eredità spettante al coniuge superstite: [REDACTED], formalizzato con atto rogito Not. GARBARINO Gabriele in data 11/05/2022 repert. 175257.

Si deve quindi procedere all'aggiornamento formale dell'intestazione catastale dell'immobile previa registrazione della dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] (a oggi non ancora predisposta) e successiva conseguente voltura NCEU.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare urbana costituita da fabbricato artigianale / commerciale utilizzato come showroom, zona vendita materiale edile e magazzino di rivestimenti, pavimenti ed arredo bagno, elevato a due piani fuori terra oltre che ad un piano seminterrato, con ampia area pertinenziale destinata per la manovra e sosta di automezzi, nonché deposito / stoccaggio di materiali, posto sul limite dell'annucleamento della località Moretti del Comune di Ponzone, direttamente accessibile dalla Strada Provinciale, in un contesto prettamente residenziale / rurale; servizi di urbanizzazione primaria e secondaria presenti; aree a verde ed a parcheggio scarsamente distribuite nelle immediate vicinanze della unità immobiliare oggetto di stima.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cartosio, Cassinelle, Cavatore, Grogardo, Malvicino, Molare, Morbello, Pareto, Sassello (SV), Tiglieto (GE), Urbe (SV), Ciglione, Caldasio, Moretti di Caldasio, Carmine, Galli, Bistolfi, Manfrinetti,.

Attrazioni paesaggistiche: Ponzone (Ponson in piemontese, pronuncia IPA: [pɒn'sɔŋ], localmente [pɒn'sɔŋ]; Puncone nel medioevo) è un comune italiano di 996 abitanti della Provincia di Alessandria, in Piemonte.

Attrazioni storiche: Il borgo venne compreso nella Marca Aleramica dal X secolo. Nel XII e XIII secolo Ponzone fu il centro del marchesato di Ponzone, infeudato a un ramo degli Aleramici.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Il fabbricato è ad oggi occupato dai debitori ed utilizzato quale show room e magazzino di materiali edili - piastrelle per rivestimenti e pavimenti, arredo bagno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone artigianale

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme in data 30/09/2009 ai nn. 162463/17486;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 13/10/2009 ai nn. 4859/758;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00;

Note: Durata: anni 1 e mesi 7

Immobili interessati:

NCEU Comune di Ponzone: Fg. 58 mappale 441

Annotazione n. 303 del 25/06/2013 - atto integrativo di apertura di credito.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziaro - Tribunale di Alessandria in data 13/07/2023 ai nn. 3183/2023

iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2023 ai nn. 3490/2915;

Immobili interessati

NCEU Comune di Ponzone: Fg. 58 mappale 441

Il pignoramento oggetto di trascrizione è fondato su decreto ingiuntivo n. 231 / 2023 del Tribunale di Alessandria nei confronti di [REDACTED] quali fideiussori di [REDACTED] [REDACTED], deceduto, a sua volta, fondato su contratto di apertura di credito Not. Garbarino di Acqui Terme 30/09/2009 con [REDACTED] repert. n. 162463 / 17486, garantito da ipoteca volontaria iscritta a Acqui Terme il 13/10/2009 ai nn. 4859/78 sino alla concorrenza di €. 300.000,00 sulla intera proprietà del bene immobile descritto al quadro B della presente nota (Fg. 58 mappale 441), all'epoca di proprietà per 1/2 ciascuno di [REDACTED] a seguito del decesso di [REDACTED] la vedova [REDACTED] ha rinunciato alla eredità mentre la figlia [REDACTED] [REDACTED], peraltro destinataria anche quale garante del decreto ingiuntivo per cui si procede, risulta erede per tacita accettazione essendo al possesso dei beni, come verrà accertato in pendenza di esecuzione.

Si richiama sentenza emessa da parte del Tribunale di Alessandria n. 265/2023 R.G. con la quale è stato dichiarato esecutivo il decreto ingiuntivo 231/2023 pronunciato in data 24/02/2023.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione di iscrizione;

A rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme in data 12/06/2013 ai nn. 166496/20674;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/06/2013 ai nn. 2546/303;

Annotazione integrativa riferita ad atto apertura di credito a rogito Not. GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme in data 30/09/2009 repert. n. 162463/17486 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Alessandria in data 03/05/2023 ai nn. 231/2023;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/06/2023 ai nn. 2851/177;

Importo ipoteca: €. 120.000,00; Importo capitale: € 95.830,85;

Note: La presente ipoteca giudiziale è fondata su decreto ingiuntivo n. 231/2023 Tribunale di Alessandria, repert. 778/2023, contro [REDACTED], quali fideiussori di [REDACTED].

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: NO

In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di l'impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Legge Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007.

Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SI-CEE: €. 350,00.

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: nessuna

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

Titolare/Proprietario:

dal 26/09/1985 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme, in data 26/09/1985, ai nn. 52712; trascritto a Acqui Terme, in data 16/10/1985, ai nn. 3326/2579.

Note:

[REDACTED] : - fra gli altri - N.C.T.:

Comune di Ponzzone: Fg. 58 particella 98 di ha. 00.10.60

Titolare/Proprietario:

dal 11/05/2022

[REDACTED]

Rinuncia eredità a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme, in data 11/05/2022, ai nn. 175257/27552; registrato a Alessandria, in data 13/05/2022, ai nn. 5647/1T.

La [REDACTED] rinuncia puramente e semplicemente senza restrizione o condizione alcuna ed in via gratuita a tutti gli effetti di Legge all'eredità morendo dismessa del coniuge: [REDACTED] [REDACTED] deceduto nel Comune di Savona in data 13/02/2022 - eredità devoluta in forza di Legge. La presente rinuncia viene fatta in via totale abdicativa ed incondizionata a tutti gli effetti previsti dagli art. 519 e seguenti del C.C. sussistendone, come garantisce, i requisiti di Legge e non essendo comunque al possesso di beni ereditari (art. 485 C.C.).

Titolare/Proprietario:

dal 23/10/2023

In forza di Accettazione beneficiata di eredità a rogito di Notaio LAMANNA Luca con studio in Acqui Terme, in data 27/10/2023, ai nn. 17854/12202; trascritto a Acqui Terme, in data 30/10/2023, ai nn. 4911/4058.

Note:

E' intenzione di [REDACTED] accettare la suddetta eredità col beneficio d'inventario, dichiarando la stessa di non essere mai stata nel possesso di beni ereditari; tutto ciò premesso, si stipula quanto segue: art. 1- accettazione con beneficio di inventario [REDACTED] accetta ai sensi dell'art. 484 C.C., con il beneficio d'inventario, l'eredità di [REDACTED], come sopra generalizzato, alla stessa devoluta per legge. La componente dichiara di essere consapevole dell'onere a suo carico di procedere nei modi e termini di legge all'inventario dei beni ereditari e delle ipotesi di decadenza connesse alla mancata redazione dello stesso. All'attualità non risulta essere ancora registrata e trascritta la successione in morte del Sig. [REDACTED], con le conseguenti volture delle titolarità degli immobili secondo quanto formalizzato con gli atti di rinuncia e accettazione sopra riportati.

Per quanto sopra SI dichiara la continuità delle trascrizioni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato per insediamento produttivo di soglia artigianale e per ricovero attrezzature e mezzi di trasporto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/1994 al n. di prot. 1381

NOTE: nel fascicolo è stata anche inserita contestuale richiesta di autorizzazione per opere di scavo in zona sottoposta a vincolo idrogeologico a sensi della L.R. 45/89. Vedasi elaborati grafici ed analitici di dettaglio allegati al fascicolo tecnico. Con successiva comunicazione depositata in data 14/05/1997 al n. prot. 1877, il [REDACTED], nella sua qualità dichiarata, procedeva a formale richiesta di archiviazione della pratica richiamata.

Numero pratica: 66/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Costruzione edificio per attività commerciali e produttive

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/10/2001 al n. di prot. 3348

Rilascio in data 12/09/2002

Numero pratica: 54/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione edificio per attività commerciale di cui a C.E. 66/01

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/07/2008 al n. di prot. 2004

Rilascio in data 08/08/2008

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note sulla conformità

La situazione dei luoghi accertata in sito corrisponde a quanto dichiarato nei titoli edilizi sopra riportati

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto

Capannone artigianale

Trattasi di capannone ad uso artigianale / commerciale elevato a due piani fuori terra, oltre che ad un piano seminterrato di recente costruzione, posto in fregio alla sede stradale pubblica, dalla quale si pratica l'accesso ed il recesso.

Per quanto alle caratteristiche strutturali, il fabbricato risulta essere costituito da un monoblocco perimetrale in C.A. in quota piano seminterrato, solaio interpiano in lastre prefabbricate con pilastrata interna e travature orizzontali di ripartizione; struttura in elevazione a quota piano terra costituita da maglia di pilastri e setti in C.A. ed ulteriore soprastante solaio interpiano in lastre prefabbricate; copertura a falde in solette di latero-cemento, con presenza di n°.4 abbaini, con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio.

Tamponamenti perimetrali in blocchi di laterizio, relativamente alla porzione di fabbricato in piano terra e sottotetto, per quest'ultimo limitatamente ai soli timpani laterali e gli abbaini.

Per quanto alle rifiniture:

- Esternamente, le superfici verticali fuori terra risultano essere intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite con blocchi di pietra squadrata;
- Internamente: i locali in piano seminterrato destinati a magazzino e deposito, risultano essere al rustico, in getto a vista relativamente alle murature di delimitazione verticale perimetrali, fatta eccezione per le pareti di delimitazione interna del piccolo servizio igienico, intonacate e tinteggiate; intradosso del soprastante solaio interpiano al rustico, ovvero senza alcun rivestimento; piano calpestio costituito da battuto in CIs. liscio; per quanto ai locali in piano terra e primo, destinati ad area vendita e showroom, con uffici e servizi igienici, le superfici verticali e orizzontali, sia perimetrali che di separazione interna tra i vari ambienti, risultano intonacate e tinteggiate, piani calpestio in piastrelle di monocottura e rivestimenti sulle pareti dei locali bagno in piastrelle di grès, di ottima fattura.

Serramenti:

Piano seminterrato: n°.4 portoni carrai con sistema di apertura sezionale ed automazione; porta di accesso al locale centrale termica in ferro; internamente porte in alluminio installate su telai metallici; Piano terra: finestre e porte finestra in intelaiatura di legno laccato, con inserti e specchiature con vetri doppi a taglio termico, per le aperture poste sui fronti Sud, Ovest e Nord in piano terra ed in piano sottotetto; per il fronte a Est vetrine in piano terra in intelaiatura metallica, con vetri a taglio termico; internamente porte di accesso ai locali in legno laccato a pannellature cieche su intelaiatura in legno.

Collegamenti interni al fabbricato:

Tra piano seminterrato e piano terra, risulta essere installata in apposito vano, una scala in struttura metallica con pedate in lamiera mandorlata antiscivolo e balaustra protettiva in ferro lavorato e tinteggiato; Tra piano terra e sottotetto, ampia scala in muratura con pedate rivestite in piastrelle di monocottura e balaustra protettiva in legno lavorato e trattato.

Terrazzi, balconi e porticati:

Pavimentazioni piastrelle di grès antigelivo per esterni, compresi i risvolti sui frontalini, con balaustre protettive in ferro lavorato e trattato; balaustre di protezione sui bordi in ferro lavorato e verniciato.

Dotazione impiantistica:

Piano seminterrato: impianto luce forza con quadretto generale di comando, per prese ed illuminazione interna ai vani, nonché alimentazione ai sistemi di automazione (apertura / chiusura) dei portoni carrai; impianto di riscaldamento con diffusori a soffitto; impianto idrico / igienico sanitario per il piccolo locale servizio;

Piano terra e sottotetto: impianto luce forza con quadretto generale di comando, per prese ed illuminazione interna ai vani; impianto di riscaldamento con ventilconvettori e batterie radianti in ghisa per i locali in piano terra; n°.2 impianti di riscaldamento distinti, con caldaia a condensazione e batterie radianti in ghisa per i locali in piano sottotetto; impianto idrico / igienico sanitario per locale servizio igienico.

Area esterna pertinenziale:

Il fronte Ovest risulta essere delimitato da muro di contenimento in C.A. posto a mezza costa rispetto alla quota naturale del terreno, per l'avvenuta realizzazione di ampio piazzale di manovra ed accesso ai locali in piano seminterrato, collegato a sua volta alla sede viabile pubblica attraverso strada / rampa carrabile; tutta l'area direttamente antistante al fabbricato, relativamente ai fronti Ovest, Nord e Est risulta essere a fondo asfaltato, con destinazione a parcheggio / sosta e deposito materiali edili.

La restante porzione rivolta a Nord appare a "gerbido", attualmente in stato di abbandono e non utilizzata.

Per tutto quanto non specificatamente riportato nella descrizione, si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata, costituente parte integrante e sostanziale del presente elaborato.

Intestazione

Superficie complessiva di circa mq **2.372,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso il fabbricato è in buono stato di conservazione tenuto conto dell'attuale destinazione a magazzino / showroom per materiali edili;

Si è riscontrata la presenza di alcune situazioni di ammaloramento delle murature perimetrali per la presenza di umidità e muffe sulle superfici interne dei locali in piano seminterrato.

Sarà necessario procedere alla revisione di tutti gli apparati impiantistici di servizio con particolare riguardo per quanto all'approvvigionamento del gas metano e dello impianto elettrico, il tutto in conformità alle vigenti disposizioni normative di Legge.

L'unità immobiliare così come accertata nel suo stato attuale dei luoghi, è apparentemente predisposta, in piano terra e primo sottotetto, per essere riqualificata con cambio di destinazione d'uso, in unità di civile abitazione, in quanto gli apparati impiantistici risultano già suddivisi distintamente ed adattabili per n° 4 unità abitative residenziali; sarà comunque d'obbligo verificare la fattibilità dell'intervento a sensi degli strumenti urbanistici in vigore al momento dell'eventuale esecuzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 - locale magazzino / lavorazione	sup lorda di pavimento	238,00	1,00	238,00
Piano S1 - intercapedine / magazzino	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Piano S1: centrale termica	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Piano S1: Disimpegno / antibagno	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Piano S1: bagno	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Piano T: locale esposizione e vendita	sup lorda di pavimento	206,00	1,00	206,00
Piano T: sottoscala	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
Piano T: ripostiglio	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
Piano T: Ufficio e disimpegno	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Piano T: bagno	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
Piano T: porticato di accesso	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Piano T: balcone e terrazza	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Piano 1: locale sottotetto	sup lorda di pavimento	197,00	1,00	197,00
Piano 1: balconi	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Area scoperta pertinenziale	sup reale lorda	1.501,00	1,00	1.501,00
		2.372,00		2.372,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Ponzone

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria;
Uffici del registro di Acqui Terme - Alessandria;
Ufficio tecnico di Ponzone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI
Semestre II - 2022

Provincia di Alessandria

Comune di Ponzone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore unitario MAX: €/mq. 415,00

Valore unitario MIN: €/mq. 340,00;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Capannone artigianale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.555,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 - locale magazzino / lavorazione	238,00	€ 150,00	€ 35.700,00
Piano S1 - intercapedine / magazzino	52,00	€ 100,00	€ 5.200,00
Piano S1: centrale termica	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
Piano S1: Disimpegno / antibagno	8,00	€ 200,00	€ 1.600,00
Piano S1: bagno	4,00	€ 300,00	€ 1.200,00
Piano T: locale esposizione e vendita	206,00	€ 450,00	€ 92.700,00
Piano T: sottoscala	5,00	€ 100,00	€ 500,00
Piano T: ripostiglio	6,00	€ 200,00	€ 1.200,00
Piano T: Ufficio e disimpegno	17,00	€ 450,00	€ 7.650,00
Piano T: bagno	6,00	€ 300,00	€ 1.800,00
Piano T: porticato di accesso	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
Piano T: balcone e terrazza	88,00	€ 100,00	€ 8.800,00
Piano 1: locale sottotetto	197,00	€ 300,00	€ 59.100,00
Piano 1: balconi	20,00	€ 100,00	€ 2.000,00
Area scoperta pertinenziale	1.501,00	€ 5,00	€ 7.505,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.555,00
Valore corpo			€ 228.555,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 228.555,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone artigianale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	2.372,00	€ 228.555,00	€ 228.555,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Predisposizione Attestazione Prestazione Energetica	€ -350,00
Arrotondamento per difetto	€ -205,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 228.000,00
---	---------------------

Acqui Terme, li 21 / 12 / 2023

L'Esperto alla stima

Arch. Fabrizio Grillo