
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **218/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2026 alle ore 12,00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Esperto alla stima: **Geom. Umberto Pavanello**

Codice fiscale: PVNMRT65S22A052D

Partita IVA: 01989150063

Studio in: Corso Bagni 120 - 15011 Acqui Terme (AI)

Telefono: 328-0586669

Email: umbertopavanello65@gmail.com

Pec: umberto.pavanello@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

N.C.E.U al foglio 3, particella 454, subalterno 2 , scheda catastale presente, indirizzo VIA NUOVA 4, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria D/7, rendita € 1691

C.T. sezione censuaria CASTELLETTO D'ORBA foglio 3, particella 328, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 3180, reddito dominicale: € 22.99 reddito agrario: € 13.96

C.T. sezione censuaria CASTELLETTO D'ORBA foglio 3, particella 329, superficie catastale 460, reddito dominicale: € 2.25 €, reddito agrario: € 1.16

2. Stato di possesso

Bene: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

5. Comproprietari

Beni: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - VIA NUOVA 4 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

Valore complessivo intero: € 71.987,50



Beni in **Castelletto D'orba (AL)**
Località/Frazione **VIA NUOVA 4**

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

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

Data di presentazione: 10-10-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: VIA NUOVA 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 454, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo VIA NUOVA 4, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria D/7, rendita € 1691 €

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria CASTELLETTO D'ORBA, foglio 3, particella 328, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 3180, reddito dominicale: € 22.99 €, reddito agrario: € 13.96 €

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria CASTELLETTO D'ORBA, foglio 3, particella 329, superficie catastale 460, reddito dominicale: € 2.25 €, reddito agrario: € 1.16 €
Note: di cui con porzione AA: qualità Prato classe 2 sup. 400 mq reddito dominicale 2.17 € e reddito agrario 1.14 € e porzione AB: qualità Bosco Misto classe U, sup. 60 mq reddito dominicale 0.08 e reddito agrario 0.02 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la scheda catastale risulta corretta, rappresentando l'attuale consistenza del bene. Tuttavia a parere dello scrivente la Categoria Catastale attribuita ovvero D/7 non è corretta per la tipologia di immobile e per i titoli edilizi per i quali è stata realizzata la struttura che assentivano la costruzione di un Fabbricato Rurale adibito a stalla, quindi con categoria D/10. La categoria catastale D/7 identifica i fabbricati in cui vengono svolte attività di tipo industriale. Nello specifico, si tratta di: gli impianti per il rifornimento di carburante; gli impianti industriali, i caselli negli svincoli autostradali, gli impianti di



lavaggio auto, le scariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani; deposito di rottami; le centrali del latte; le aree utilizzate dai concessionari d'auto; caselli ferroviari. Mentre la categoria D/10 identifica i fabbricati strumentali all'agricoltura, come: stalle, fienili, depositi attrezzi e silos.

Regolarizzabili mediante: Predisposizione Pratica Do.c.f.a

Descrizione delle opere da sanare: Variazione destinazione della Categoria Catastale pratica Do.c.f.a: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA AGRICOLA COLLINARE SERVITA DALLA PUBBLICA VIA DENOMINATA VIA NUOVA CIV. 4 EX VIA PASSARONDA 2, GIÀ LOCALITÀ PRAIELLO.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME, OVADA, NOVI LIGURE.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: CASTELLO QUATTROCENTESCO DI CASTELLETTO D'ORBA.

Principali collegamenti pubblici: corse dell'autolinea 62 - Alessandria - Predosa - 1.5 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: no

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MILANO NN.416/3707 in data 30/08/2019 ai nn. ; A MARGINE DELLA STESSA NON RISULTANO ANNOTAZIONI TRASCRITTE.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ALESSANDRIA NN.3447/4182 in data 22/09/2025 ai nn. 3447/4182.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI

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: NESSUNA.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data 18/11/2024, ai nn. 4131/5035.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data 09/08/2019, ai nn. 2618/3485.
Note: A loro volta gli immobili di cui sopra pervennero alle signore [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza dei seguenti titoli: 1) – in parte per successione in morte della madre [REDACTED] nata a CASTELLETO D'ORBA (AL) il 14 ottobre 1922 [REDACTED] e deceduta in data 4 febbraio 2022, giusta denuncia numero 436250 volume 88888/22 registrata ad Acqui Terme in data 24 ottobre 2022 e trascritta a Novi Ligure il 26 ottobre 2022 ai numeri 3975/5058. Nell'eredità devoluta per legge in favore delle due figlie rientravano le seguenti quote: - complessiva quota di 2/6 di piena proprietà (1/6 cadauna) sull'immobile in comune di CASTELLETO D'ORBA (AL) censito al NCEU fg. 3 part. 454 sub. 2 nat. D/7; - complessiva quota di 2/4 di piena proprietà (1/4 cadauna) sugli immobili in comune di CASTELLETO D'ORBA (AL) censiti al NCT fg. 3 part. 328 nat. T are 31.80 e NCT fg. 3 part. 329 nat. T are 4.60. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Novi Ligure il 18 novembre 2024 ai numeri 4131/5035. 2) – in parte per successione in morte del padre signor [REDACTED] nato a CASTELLETO D'ORBA (AL) il [REDACTED] [REDACTED] e deceduto in data 4 gennaio 2015, giusta denuncia numero 600 volume 9990/15 registrata ad Novi Ligure in data 28 settembre 2015 e trascritta a Novi Ligure il 1° (primo) dicembre 2015 ai numeri 3662/4696. Nell'eredità devoluta per legge in favore delle due figlie rientravano le seguenti quote: - complessiva quota di 4/6 di piena proprietà (2/6 cadauna) sull'immobile in comune di CASTELLETO D'ORBA (AL) censito al NCEU fg. 3 part. 454 sub. 2 nat. D/7; - complessiva quota di 2/4 di piena proprietà (1/4 cadauna) sugli immobili in comune di CASTELLETO D'ORBA (AL) censiti al NCT fg. 3 part. 328 nat. T are 31.80 e NCT fg. 3 part. 329 nat. T are 4.60. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Novi Ligure il 9 agosto 2019 ai numeri 2618/3485 e il 18 novembre 2024 ai numeri 4130/5034. Il coniuge signora [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto rogito notaio Gianluigi Bailo in Novi Ligure in data 30 luglio 2015 numero 127786/23065 di repertorio, registrato ad Alessandria in data 6 agosto 2015 al numero 8488 serie IT.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]



Codice fiscale [REDACTED] in regime di separazione dei beni. dal 08/11/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giuseppe D'Aloia di Torino, in data 08/11/2024, ai nn. 7975/6334; trascritto a NOVI LIGURE, in data 18/11/2024, ai nn. 4129/5033.

L'area di insidenza del bene NCEU fg. 3 part. 454 sub. 2 pervenne a sua volta:

- al signor [REDACTED] per la quota di 1/3, per successione in morte del padre signor [REDACTED] nato a CASTELLETTO D'ORBA in data 3 novembre 1881 e deceduto in data 13 gennaio 1973, giusta denuncia numero 7 volume 232 registrata a Ovada e trascritta a Novi Ligure il 12 aprile 1974 ai numeri 1277/1455.

- ai signori [REDACTED] per la

quota di 1/3, per atto di compravendita rogito notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure in data 27 febbraio 1980 numero 24260 di repertorio, trascritto a Novi Ligure il 22 marzo 1980 ai numeri 828/1014. I beni NCT fg. 3 part. 328 e part. 329, pervennero a loro volta ai signori [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure in data 22 febbraio 1989 numero 35335 di repertorio, trascritto a Novi Ligure il giorno 11 marzo 1989 ai numeri 1008/1290.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1136

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI STALLA BOX CON ANTISTANTE DEPOSITO MANGIMI E FORAGGI CON ANNESSA CONCIMAIA E SILOS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 27/10/1987 al n. di prot. 518

Numero pratica: 1164

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI STALLA BOX CON ANTISTANTE DEPOSITO MANGIMI E FORAGGI CON ANNESSA CONCIMAIA E SILOS

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/05/1988 al n. di prot. 544

Numero pratica: 1221

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI MURO DI CINTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1989 al n. di prot. 955

Rilascio in data 10/04/1989 al n. di prot. 591

Numero pratica: 11515

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA CEMENTI ARMATI

Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE AGRICOLO IN CAP

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/04/1988 al n. di prot. 11515

NOTE: NON È PRESENTE PRATICA DI COLLAUDO C.A.



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la costruzione non e' stata terminata come da titoli edilizi, in quanto , non sono stati realizzati : I fronti sui lati corti del capannone, le pavimentazioni interne alle quote concessionate, la concimaia all'esterno e i silos. inoltre manca tutta la suddivisione interna dei box animali e gli impianti . Inoltre è presente un piccola baracca in metallo non concessionata.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e eliminazione piccola bracca in metallo.

Descrizione delle opere da sanare: PARTI NON COMPLETATE COME SOPRA DESCRITTO.

SCIA IN SANATORIA LAVORI EDILI: € 2.000,00

ONERI COMUNE PER SCIA IN SANATORIA: € 1.500,00

SANATORIA PAESAGGISTICA: € 2.000,00

SANZIONI PRATICA PAESAGGISTICA: € 3.000,00

COLLAUDO C.A.: € 2.500,00

RICHIESTA AGIBILITA': € 1.500,00

SMANTELLAMENTO PICCOLA BARACCA IN METALLO: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 14.000,00**

Note: LE SANZIONI INERENTI LA SCIA IN SANATORIA DOVUTE AL COMUNE DI CASTELLETTO D'ORBA E LE SANZIONI INERENTI LA PRATICA PAESAGGISTICA SONO STATE STIMATE , MA ATTUALMENTE PER LE SANZIONI INERENTI IL VINCOLO PAESAGGISTICO NON E' POSSIBILE INDICARE UNA CIFRA ESATTA IN QUANTO NON E' PRESENTE IL REGOLAMENTO PROCEDURALE TRA I COMUNI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: VIA NUOVA 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGC N.24 DEL 30-11-2013
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	ART.38
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.01-0.03 MC/MQ
Rapporto di copertura:	15%
Altezza massima ammessa:	7.50MT
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	per interventi su edifici esistenti nell'area in cui ricade il fabbricato (E) la variante strutturale di PRGC controlla gli interventi ai



	fini del potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI**

L'immobile è situato nel comune di Castelletto d'Orba (AI) in Località Via Nuova 4 (ex Passaronda n.2) e identificato al N.C.E.U. al Fg n.3 - Part. n.454 - (ex 312) – sub 2 – cat. D/7 – Piano terra con area cortilizia di circa 3600 mq e forma un corpo unico con i seguenti terreni (sempre oggetto di esecuzione immobiliare) identificati al Catasto Terreni come segue:

1) Fg .n.3 – Part.n.329 di 460 mq – Reddito Dominicale € 2,25 – Reddito Agrario € 1,16 di cui la Porzione AA di 400 mq – qualità Prato – classe 2 – Reddito Dominicale € 2,17 – Reddito Agrario € 1,14 e la Porzione AB di 60 mq – qualità Bosco misto – classe U - Reddito Dominicale € 0,08 – Reddito Agrario € 0,02

2) Fg.n.3 – Part.n. 328 – Partita 3630 – di 3180 mq - qualità Seminativo – classe 2 - Reddito Dominicale € 22,99 – Reddito Agrario € 13,96

Dalla strada principale si accede , tramite un cancello in ferro scorrevole, al sedime, in parte recintato con rete metallica, (allegato 1 foto n.6 e n.6) sul quale è stato costruito l'edificio, assentito tramite le pratiche edilizie (allegato 2) visionate con accesso agli atti richiesto in data 7 novembre 2025 :

Pratica n.1136 del 26/9/1987 concessione n.518 del 27/10/1987 rilasciata per costruzione di stalla a box con antistante deposito mangimi e foraggi cn annessa concimaia e silos- località Praiello F.3 M. 312 in zona agricola, Pratica n.1164 – concessione n.544 del 30/05/1988 variante alla concessione n.518

Pratica n.1221 – concessione n.591 del 10/04/1989 per realizzazione di muro di cinta in località Praiello F.3 M. 312

Pratica Prof.n.11515 del 07/10/1988 – denuncia cemento armato. In data 7 novembre 2025, alla presenza del Custode del compendio immobiliare pignorato Notaio Dott. Lamanna Luca, e' stato effettuato l'accesso per prenderne visione e predisporre la presente perizia di stima.

L'immobile composto da un solo piano terra è stato realizzato con struttura portante prefabbricata in Cemento Armato, suddivisa in cinque campate, costituita da bicchieri di fondazione, pilastri in Ca, travi a I, tegoli e lastre in CAP, gronde in CAV e manto di copertura in lastre in fibrocemento, per le quali , non sono state reperite le analisi chimiche relative alla possibile presenza di amianto. Allo stato visivo, per quanto possibile, il materiale di copertura si presenta di colore grigio, e in considerazione della data approssimativa di posa nell' anno 1987, senza campionamenti e analisi di laboratorio accreditate (come da D.Lgs. 81/2008 e DM 14/05/2013), non è possibile confermare né escludere la presenza di fibre di amianto, con relativi rischi per la salute e obblighi di bonifica. La prima campata del prefabbricato , rispetto al fronte strada, presenta un'altezza superiore rispetto alle successive. Il prospetto prospiciente la strada ed il suo opposto (allegato 1 foto n.4 e n. 9 per retro) non presentano tamponature mentre quelli longitudinali laterali (allegato n.1 foto n. 2-3) sono chiusi da muri costituiti da blocchetti in cemento con soprastanti finestre a nastro in metallo.



La pavimentazione interna del capannone è in parte in battuto di cemento e in parte in terra battuta (allegato n.1 foto n.10). Non sono presenti né l'impianto elettrico né quello idrico. Nell'area antistante l'ingresso si trova un piccolo prefabbricato in metallo di circa 6.00 mq (allegato 1 foto n. 5 e 6) per il quale non sono state reperite autorizzazioni amministrative per la posa, pertanto dovrà essere smantellato. Non è presente il collaudo finale della struttura in CA. né l'agibilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **815,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. 6.10 MT - 7.50 MT

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile nel suo complesso e' in sufficiente stato di conservazione .

Come già riportato nella descrizione sommaria del bene, occorre prestare particolare attenzione alla copertura che è costituita da lastre ondulate in fibrocemento.

Non essendo state eseguite analisi di laboratorio (es. microscopia elettronica o diffrazione a raggi x), si presume sospetta la presenza di amianto per manufatti ante 1994, salvo prova contraria. il presente giudizio estimativo è reso sulla base dei dati disponibili e del sopralluogo, quindi il valore è determinato al netto dei rischi ambientali e delle potenziali spese di smaltimento autorizzato (d.lgs. 152/2006), stimabili in 50-100 €/mq , subordinatamente ad analisi confermativa".

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
----------	--



Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **metallo** protezione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento**
coibentazione: **inesistente**
Note: **vedere precisazione inerente la possibile presenza di amianto.**

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
CAPANNONE AGRICOLO	sup lorda di pavimento	815,00	1,00	815,00
		815,00		815,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1

Zona: Castelletto d'Orba

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 215

Valore di mercato max (€/mq): 240

Pertinenze:

CAPANNONE AGRICOLO

CON TERRENI identificato al n. 328

PERTINENZIALI Posto al piano T

1. Terreno annesso Sviluppa una superficie complessiva di 3180 mq

Destinazione urbanistica: AGRICOLO

Valore a corpo: € **3500**

Note: Valori Agricoli Medi della provincia di AL annualità 2025

REGIONE AGRARIA N°: 9 SEMINATIVO 11400 €/ha

CAPANNONE AGRICOLO

CON TERRENI identificato al n. 329



PERTINENZIALI	Posto al piano terra
2. Terreno annesso	Sviluppa una superficie complessiva di 460 mq
	Valore a corpo: € 450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

LA VALUTAZIONE DEL BENE INDICATO IN PERIZIA TIENE CONTO COME RIFERIMENTO DI BASE DEI VALORI TABELLATI DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, I QUALI TUTTAVIA SONO VALORI MEDI STATISTICI GENERATI DALL'AGGREGAZIONE E RIELABORAZIONE DI UNA GRANDE MOLE DI DATI. LA VALUTAZIONE DEL SOTTOSCRITTO ESPRESSA , OVVIAMENTE TIENE CONTO DI DETTI VALORI, A CUI SI APPLICA UNA SERIE DI CORRETTIVI DIPENDENTI SIA DA FATTORI DI NATURA GEOGRAFICA , DI CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' E MANUTENZIONE DEI BENI, NONCHE' DA ELEMENTI DESUNTI DAI REALI PREZZI DI MERCATO DELLA PIAZZA LOCALE.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVI LIGURE;

Uffici del registro di NOVI LIGURE;

Ufficio tecnico di CASTELLETO D'ORBA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
del comune di CASTELLETO D'ORBA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 215 MINIMO e € 240 MASSIMO in base alla localizzazione e allo stato manutentivo.

8.3 Valutazione corpi:

CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CAPANNONE AGRICOLO	815,00 mq	€ 120,00	€ 97.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.800,00
Valore Corpo			€ 97.800,00



Valore Pertinenze	€ 3.950,00
Valore complessivo intero	€ 101.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CAPANNONE AGRICOLO CON TERRENI PERTINENZIALI	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessi Terreni	815,00	€ 101.750,00	€ 101.750,00

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%)	€ 15.262,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 14.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: per come è ubicato il capannone e per la forma stessa del lotto , il frazionamento comporterebbe accessi condivisi e costi sia di presentazione pratiche (urbanistiche e catastali) e vista la destinazione agricola , lotti di circa 400 mq risulterebbero piccoli meno appetibili per acquirenti agricoli/industriali inoltre la vendita unica attrae meglio grandi operatori, evitando sconti per frammentazione, pertanto allo stato lo scrivente ritiene che una divisione non sarebbe economicamente vantaggiosa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.987,50
--	--------------------

Data generazione:
16-02-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Pavanello



ALLEGATI

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) PRATICHE EDILIZIE
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE

