



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **DIANA SPV S.R.L.**



contro: XXXXXXXXXX



N° Gen. Rep. **138/2023**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2024 ore 11:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Categoria: agricolo

[REDACTED], proprietà
1/1, Comune G197, foglio 9, particella 431, qualità Vigneto, classe 1[^], superficie catastale mq.
8266, reddito dominicale: € euro 115,26, reddito agrario: € euro 40,56,

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], proprietà
1/1, foglio 9, particella 407, indirizzo Strada Lunarolo 7, piano T-1, comune G197, categoria
A/2, classe 3[^], consistenza mq. 10, rendita € euro 877,98

2. Stato di possesso

Bene: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: DIANA SPV S.R.L.

Corpo: B

Creditori Iscritti: DIANA SPV S.R.L.



5. Comproprietari

Beni: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: STRADA LUNAROLO, 7 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 14.237,87



Beni in **Ovada (AL)**
Località/Frazione
STRADA LUNAROLO, 7

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Data di presentazione: 23-06-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in STRADA LUNAROLO, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Ulteriori informazioni sul debitore: **deceduta a Genova (GE) in data 20/09/2018**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Curatore dell'eredità giacente è l'Avv. Cavagnaro Andrea Maria

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietà 1/1, Comune G197, foglio 9, particella 431, qualità Vigneto, classe 1[^], superficie catastale mq. 8266, reddito dominicale: € euro 115,26, reddito agrario: € euro 40,56

Derivante da: - Variazione del 21/04/2000 - Pratica n. 12992 in atti dal 21/04/2000 (n. 1141.1/2000) - Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: a Nord: altra proprietà, particella 486 ad Est: altra proprietà, particella 283 a Sud: Strada Lunarolo ad Ovest: altre proprietà, particelle 181 e 347

Note: L'altra particella oggetto di pignoramento (407) è contenuta completamente all'interno della presente

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno non è un vigneto, è un bosco

Regolarizzabili mediante: Modello 26 Catasto Terreni o Variazione DOCTE

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di coltura, da vigneto a bosco

Modello 26 o Variazione DOCTE: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il terreno non è un vigneto; è un bosco ceduo, completamente recintato ed è, a tutti gli effetti, il parco del fabbricato pignorato (mappale 407). Essendo posizionato in piena zona agricola, dal punto di vista catastale NON PUO' essere collegato al fabbricato, ma rimane al catasto terreni

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in STRADA LUNAROLO, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: **deceduta a Genova****(GE) in data 20/09/2018**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: **Il Curatore dell'eredità giacente è l'Avv. Cavagnaro Andrea Maria****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]proprietà 1/1, foglio 9, particella 407, indirizzo Strada Lunarolo 7, piano T-1, comune G197, categoria A/2, classe 3[^], consistenza mq. 10, rendita € euro 877,98Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie -

Variazione toponomastica del 23/01/2015 - pratica n. AL0012618 in atti dal 23/01/2015 (n. 3892.1/2015) -Variazione nel classamento del 25/07/2006 - pratica n. AL0131495 in atti dal 25/07/2006 (n. 18279.1/2006) - Costituzione del 26/06/2006 - Pratica n. AL0114581 in atti dal 26/06/2006 (n. 1856.1/2006)

Confini: a Nord: stessa proprietà, particella 431 ad Est: stessa proprietà, particella 431 a Sud: stessa proprietà, particella 431 ad Ovest: stessa proprietà, particella 431

Note: Fino all'anno 2006 era identificato al Catasto Terreni quale Fabbricato Rurale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** agricola di pregio**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****agricolo sito in Ovada (AL), STRADA LUNAROLO, 7
Libero****Identificativo corpo: B****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ovada (AL), STRADA LUNAROLO, 7**

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] A; Derivante da: apertura di credito; A rogito di Notaio Ansaldo Edmondo in data 26/05/2008 ai nn. 54686/20247; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 03/06/2008 ai nn. 2777/566; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio Ansaldo Edmondo in data 19/06/2008 ai nn. 54805/20324; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 23/06/2008 ai nn. 3096/648; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: apertura di credito; A rogito di Notaio Ansaldo Edmondo in data 03/09/2009 ai nn. 56423/21528; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 07/09/2009 ai nn. 4122/672; Importo ipoteca: € 195.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di DIANA SPV S.R.L. [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova in data 12/05/2023 ai nn. 3685 iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 08/06/2023 ai nn. 2744/2256.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: apertura di credito; A rogito di Notaio Ansaldo Edmondo in data 26/05/2008 ai nn. 54686/20247; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 03/06/2008 ai nn. 2777/566; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

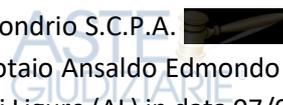
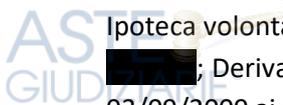
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio Ansaldo Edmondo in data 19/06/2008 ai nn. 54805/20324; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 23/06/2008 ai nn. 3096/648; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: apertura di credito; A rogito di Notaio Ansaldo Edmondo in data 03/09/2009 ai nn. 56423/21528; Iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 07/09/2009 ai nn. 4122/672; Importo ipoteca: € 195.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di DIANA SPV S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di Ufficiale



Giudiziario Corte d'Appello di Genova in data 12/05/2023 ai nn. 3685 iscritto/trascritto a Novi Ligure (AL) in data 08/06/2023 ai nn. 2744/2256.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Ovada (AL), STRADA LUNAROLO, 7

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: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ovada (AL), STRADA LUNAROLO, 7

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: Nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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: _____, proprietà 1/2 _____, proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 20/07/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casanova, in data 16/04/1960, trascritto a Novi Ligure (AL), in data 05/05/1960, ai nn. 1073/895.

Titolare/Proprietario: _____

Note:

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Essendo presenti sul terreno agricolo tre fabbricati, bisogna inoltrare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ovada una pratica per demolizione totale (gli importi relativi, comprensivi di prestazioni, spese e sanzioni, verranno inseriti complessivamente nelle spese di conformità edilizia del corpo B)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamenti non consentiti, comprese varianti interne e prospettiche in assenza di permessi (non sanabili)

Regularizzabili mediante: Permessi di costruire in sanatoria

Permessi di costruire in sanatoria, comprese prestazioni, spese e sanzioni: € 9.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La Concessione Edilizia iniziale non è presente in quanto all'epoca della realizzazione del fabbricato non era richiesta.

Non essendo presente alcun titolo edilizio, fa fede la planimetria catastale; rispetto alla suddetta, la si-

tuazione attuale è completamente diversa: il fabbricato è stato più che raddoppiato nelle dimensioni e buona parte di esso si trova su area agricola e non sanabile. È richiesto il ripristino dello stato originale. (Le spese di regolarizzazione, comprensive di prestazioni (modelli comunali, relazioni tecniche, relazione geologica), spese e sanzioni, comprendono anche quelle per la demolizione totale dei tre fabbricati presenti sul corpo A)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 13-30473 del 20/07/1985
Zona omogenea:	Area agricola collinare (Ec)
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 - delimitazione fascia di rispetto stradale; art. 29 - area agricola collinare; art. 41.1 – ristrutturazione edilizia di tipo A; art. 41.5 – ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola; art. 52 - vincolo idrogeologico; art. 61 – pericolosità geomorfologica, classe II; art. 62 – interventi edilizi ricadenti in classe II.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Le opere realizzate non sono ammesse dal P.R.G.C.; per la tipologia degli abusi realizzati esiste il solo ripristino dello stato originario, quindi l'ordine a demolire, rimuovere e regolarizzare il tutto. Le spese per la regolarizzazione vengono inserite nel capitolo EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 13-30473 del 20/07/1985
Zona omogenea:	Area agricola collinare (Ec)
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 - delimitazione fascia di rispetto stradale; art. 29 - area agricola collinare; art. 41.1 – ristrutturazione edilizia di tipo A; art. 41.5 – ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola; art. 52 - vincolo idrogeologico; art. 61 – pericolosità geomorfologica, classe II; art. 62 – interventi edilizi ricadenti in classe II.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Le opere realizzate non sono ammesse dal P.R.G.C.; per la tipologia degli abusi realizzati esiste il solo ripristino dello stato originario, quindi l'ordine a demolire, rimuovere e regolarizzare il tutto. Le spese per la regolarizzazione vengono inserite nel capitolo EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: agricolo di cui al punto A

Terreno agricolo a bosco, utilizzato come parco del fabbricato pignorato (mappale 407)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta a Genova (GE) in data 20/09/2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.266,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia zona collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Terreno abbandonato da alcuni anni

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie ricavata da visura catastale (superficie nominale). Sul terreno insistono tre fabbricati abusivi non sanabili; nel capitolo VALORIZZAZIONI verrà inserita la cifra per la loro demolizione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Terreno agricolo	sup reale lorda	8.266,00	1,00	8.266,00
		8.266,00		8.266,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B**

Fabbricato che si presenta nello stato di un cantiere interrotto con tutte le opere eseguite sia di nuova costruzione (ampliamenti) sia di ristrutturazione del fabbricato originario (inizio del secolo scorso) che risultano completamente abusive.

La maggior parte delle opere sono state completate solo al grezzo; mancano parte degli intonaci, dei sottofondi per i pavimenti, sono da completare gran parte degli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e delle finiture (pavimenti, rivestimenti, colore).

Mancano parte degli infissi; è stata demolita la vecchia scala interna e ricostruita nella parte nord in adiacenza esterna al fabbricato originale (zona agricola), quindi non sanabile.

Buona parte dell'edificio va demolito e riportato nella forma originaria. (vedere computo metrico allegato)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta a Genova (GE) in data 20/09/2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **366,69**

È posto al piano: T-1_2

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2010

Ha un'altezza utile interna di circa m. (PT 2,87 + P1 2,81 + P2 2,67) \3 = media m. 2,78

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Sono da completare gran parte degli impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divi-

sorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	sup reale lorda	211,10	1,00	211,10
Balconi	sup reale lorda	6,58	0,25	1,65
Locale di sgombero in sottotetto non abitabile (mansarda)	sup reale lorda	58,68	0,35	20,54
Solaio	sup reale lorda	44,33	0,20	8,87
Cortile fino a mq. 25	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Cortile eccedenza oltre i mq. 25	sup reale lorda	21,00	0,02	0,42
		366,69		245,07

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Ovada (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure (AL);

Ufficio tecnico di Ovada (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Tablette valori agricoli medi della Provincia di Alessandria - Ufficio del Territorio annualità 2021 - V.A.M. Commissione Provinciale valori per l'anno 2024 (I valori delle due tabelle coincidono);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2023 - Semestre 1

Fascia/zona: Periferica/FRAZ. COSTA, ZONE NORD ED EST

Codice di zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 740,00 euro/mq. - Massimo 1.100,00 euro/mq.

Box - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 380,00 euro/mq. - Massimo 570,00 euro/mq.

Ville e villini - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 1.000,00 euro/mq. - Massimo 1.450,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -13.861,04.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	8.266,00	€ 1,78	€ 14.713,48
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.713,48
demolizione totale dei tre fabbricati abusivi e non sanabili detrazione di €			€ -28.574,52
Valore corpo			€ -13.861,04
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ -13.861,04
Valore complessivo diritto e quota			€ -13.861,04

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.140,89.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali principali	211,10	€ 900,00	€ 189.990,00
Balconi	1,65	€ 900,00	€ 1.485,00

Locale di sgombero in sottotetto non abitabile (mansarda)	20,54	€ 900,00	€ 18.486,00
Solaio	8,87	€ 900,00	€ 7.983,00
Cortile fino a mq. 25	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
Cortile eccedenza oltre i mq. 25	0,42	€ 900,00	€ 378,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo demolizioni, ripristino muri portanti e scala, detrazione di € 178431.11			€ 220.572,00 € -178.431,11
Valore corpo			€ 42.140,89
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.140,89
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.140,89

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	8.266,00	€ -13.861,04	€ -13.861,04
B	Abitazione di tipo civile [A2]	245,07	€ 42.140,89	€ 42.140,89

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%)

€ 4.241,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 14.237,87

Allegati

- 1) Elaborati grafici della situazione attuale
- 2) Documentazione catastale
- 3) Stralcio del P.R.G.C. e delle N.T.A.
- 4) Progetti Edilizi
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Computo metrico estimativo delle demolizioni e dei lavori di ripristino situazione originale
- 7) Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria

Data generazione:

02-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio