

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **330/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2024 ore 11:00

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

**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:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 781, indirizzo VIA VENTICELLA SNC, comune A182, categoria F/3

**Corpo:** B

**Categoria:** residenziale

OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, comune A182, foglio 6, particella 400, qualità incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 450, reddito dominicale: € euro 0,05, reddito agrario: € euro 0,02

**Corpo:** C

**Categoria:** residenziale

OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, comune A182, foglio 6, particella 780, qualità incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 1780, reddito dominicale: € euro 0,18, reddito agrario: € euro 0,09

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Libero**

**Corpo:** B

**Libero**

**Corpo:** C

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



#### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno



#### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI



8. Prezzo

**Bene:** VIA VENTICELLA s.n.c. - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Valore complessivo intero:** 63.808,25



Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **VALMADONNA**  
VIA VENTICELLA s.n.c.



**Lotto: 001 - Lotto Unico**

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

Data di presentazione: 09-02-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Note: trattasi di terreno edificabile, sul quale si trovano una villetta bifamiliare costruita parzialmente (al rustico e non completa) e dei muri di contenimento, costruiti in seguito a sbancamento di terreno situato in pendenza

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale Rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 781, indirizzo VIA VENTICELLA SNC, comune A182, categoria F/3

Derivante da: Costituzione del 12/02/2024 n. AL0019147 in atti dal 13/02/2024 (n. 19147.1/2024)

Confini: a Nord: Foglio 6 mappale 164 a Est: Foglio 6 mappale 400 e Foglio 6/A mappale 152 a Sud: Foglio 6 mappale 396 a Ovest: Foglio 6 mappale 396

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

*Note generali: TRATTASI DELL'EX PARTICELLA DEL CATASTO TERRENI 397, TRATTATA CON TIPO MAPPALE (PREGEO) N. 17748 DEL 07/02/2024 E CON DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE (DOCFA) N. AL0019147 DEL 13/02/2024, CON RELATIVO PASSAGGIO AL CATASTO FABBRICATI, NUOVA PARTICELLA 781 (FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE)*

**Identificativo corpo: B.**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Note: trattasi di terreno edificabile



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, comune A182, foglio 6, particella 400, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 450, reddito dominicale: € euro 0,05, reddito agrario: € euro 0,02

Derivante da: Tabella di variazione del 20/02/2024 n. AL0025108 in atti dal 22/02/2024 MODELLO 26A (n. 24223.1/2024) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: a Nord: Foglio 6/A mappale 152 a Est: Foglio 6/A mappale 780 a Sud: Foglio 6 mappale 396 a Ovest: Foglio 6 mappale 781

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

*Note generali: PRESENTATO AL CATASTO TERRENI MODELLO 13T (MOD. 26) PROTOCOLLO N. 25108 DEL 20/02/2024 PER VARIAZIONE DI COLTURA DA SEMINATIVO AD INCOLTO PRODUTTIVO*

**Identificativo corpo: C.**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Note: Il locale di deposito/magazzino non esiste più, era stato demolito probabilmente durante l'apertura del cantiere; trattasi di terreno edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, sezione censuaria A182, foglio 6, particella 780, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale mq. 1780, reddito dominicale: € euro 0,18, reddito agrario: € euro 0,09

Derivante da: -Riordino fondiario del 12/02/2024 n. AL0025512 in atti dal 23/02/2024 (n. 19033.1/2024) -Tipo mappale del 07/02/2024 n. AL0017747 in atti dal 07/02/2024 per DEMOLIZIONE TOTALE (n. 17747.1/2024) -Variazione in atti dal 06/05/1992 (n. 56.1/1990) (\*) - Impianto meccanografico del 20/06/1984 (\*)

Confini: a Nord: Foglio 6/A mappali 152 e 445 a Est: Foglio 6/A mappali 714, 727 e 526 a Sud: Foglio 6 mappale 396, Foglio 6/A mappali 177, 291 e 292 a Ovest: Foglio 6 mappale 400

Note: La particella si trova sul Foglio di mappa 6 allegato A (\*) Riguardano la ex particella 407

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

*Note generali: TRATTASI DELL'EX PARTICELLA DEL CATASTO TERRENI 407, TRATTATA CON TIPO MAPPALE (PREGEO) N. 17747 DEL 07/02/2024 PER DEMOLIZIONE TOTALE, CON DENUNCIA DI VARIAZIONE (DOCFA) N. AL0018024 DEL 09/02/2024 PER COSTITUZIONE DI AREA URBANA (F/1), CON MODELLO UNICO DI ISTANZA PROTOCOLLO N. 25512 DEL 12/02/2024 PER PASSAGGIO DELLA PARTICELLA AL CATASTO TERRENI E CON DENUNCIA DI VARIAZIONE (DOCFA) N. AL0024048 DEL 21/02/2024 PER RIALLIBRAMENTO AL CATASTO TERRENI, NUOVA PARTICELLA 780 (INCOLTO PRODUTTIVO)*

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di tre terreni residenziali, su uno dei quali è presente una villetta bifamiliare costruita par-

zialmente (al rustico e non completa), oltre a muri di contenimento, costruiti in seguito a sbancamento di terreno situato in pendenza; è da notare che una delle quattro particelle (Fig. 6/A map-pale 407), censita come C/2, è errata, in quanto attualmente il piccolo locale di sgombero indicato in planimetria catastale non esiste più, sicuramente demolito con l'installazione del cantiere. N.B.: importantissimo per l'acquirente sapere che il Lotto è indivisibile per problemi burocratici con il Comune di Alessandria, e che, oltre valore complessivo citato nella presente bisogna ridiscutere con il Comune di Alessandria l'Atto di Vincolo, il cui valore è descritto nella relazione tecnica (allegato 7), comunque già decurtato dalla presente.

**Caratteristiche zona:** sobborgo di pregio

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Valenza (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** zona collinare a pochi km da Alessandria.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman di linea extra urbana 500 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.**

**Libero**

**Identificativo corpo: C**

**residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.**

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: 1)Annotazione n. 178 del 02/03/2012 (Atto integrativo ad apertura di credito); 2)Annotazione n. 748 del 07/08/2013 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria); 3)Annotazione n. 589 del 03/10/2014 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza n. OMISSIS del 03/05/2021 del Tribunale di Alessandria, avente ad oggetto "Opposizione a Decreto Ingiuntivo"; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/01/2023 ai nn. OMISSIS.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: 1)Annotazione n. OMISSIS del 02/03/2012 (Atto integrativo ad apertura di credito); 2)Annotazione n. OMISSIS del 07/08/2013 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria); 3)Annotazione n. OMISSIS del 03/10/2014 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria).

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza n. OMISSIS del 03/05/2021 del Tribunale di Alessandria, avente ad oggetto "Opposizione a Decreto Ingiuntivo"; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/01/2023 ai nn. OMISSIS.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: 1)Annotazione n. OMISSIS del 02/03/2012 (Atto integrativo ad apertura di credito); 2)Annotazione n. OMISSIS del 07/08/2013 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria); 3)Annotazione n. OMISSIS del 03/10/2014 (Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria).

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza n. OMISSIS del 03/05/2021 del Tribunale di Alessandria, avente ad oggetto "Opposizione a Decreto Ingiuntivo"; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 12/01/2023 ai nn. OMISSIS.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A

residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.

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**  
**residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.**  
**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: C**  
**residenziale sito in Alessandria (AL), VIA VENTICELLA s.n.c.**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 13/09/1985, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 03/10/1985, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 12/10/1985, ai nn. OMISSIS.

**Note:** Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. dal 10/12/2004 al 31/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 10/12/2004, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 24/12/2004, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/12/2004, ai nn. OMISSIS.

**Note:** Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/1 dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/01/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/02/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà alla società OMISSIS dai sig. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS.

**proprietario/i ante ventennio al 31/01/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 02/10/1982, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 12/10/1982, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 18/10/1982, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/1 dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/01/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/02/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà alla società OMISSIS dai sig. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS, proprietà 1/4 in comunione dei beni con OMISSIS.

**proprietario/i ante ventennio al 31/01/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 02/10/1982, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data 12/10/1982, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 18/10/1982, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà ai sig. OMISSIS dai sig. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, proprietà 1/1 dal 31/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/01/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data 27/02/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: Vendita delle quote di proprietà alla società OMISSIS dai sig. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di piste di cantiere tra i costruendi fabbricati rilasciati con Permessi di Costruire n. OMISSIS e OMISSIS del 15/03/2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: messa in sicurezza cantiere

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di muro di contenimento e sbancamento in riferimento al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 16/04/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Muro e sbancamento eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato parzialmente realizzato (tipo di villetta 8B)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/09/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato realizzato parzialmente (tipo di villetta 8A)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 24/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Atto di impegno

Per lavori: realizzazione di strada di P.R.G.C. e sottoservizi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Trattasi di atto di impegno con il Comune di Alessandria, Repertorio OMISSIS Raccolta OMISSIS data 26/07/2012 Notaio OMISSIS per la realizzazione di nuova strada di P.R.G.C. e opere di urbanizzazione primaria riguardante i seguenti sottoservizi: illuminazione pubblica, reti fognarie, acque bianche e nere, reti idrica, gas, telefonica e di distribuzione energia elettrica per usi diversi dalla pubblica illuminazione; il capitolato lavori, eseguito ed aggiornato, secondo il Prezzario della Regione Piemonte anno 2011 (approvato in data 03/05/2012), riguarda un impegno di spesa di euro 258.537,83. I lavori non sono stati mai eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di piste di cantiere tra i costruendi fabbricati rilasciati con Permessi di Costruire n. OMISSIS del 15/03/2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: messa in sicurezza cantiere

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di muro di contenimento e sbancamento in riferimento al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 16/04/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Muro e sbancamento eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato parzialmente realizzato (tipo di villetta 8B)

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**





**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/09/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato realizzato parzialmente (tipo di villetta 8A)

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 14/06/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione porzione di muro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 24/12/2013 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Porzione di muro realizzato

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Atto di impegno

Per lavori: realizzazione di strada di P.R.G.C. e sottoservizi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Trattasi di atto di impegno con il Comune di Alessandria, Repertorio OMISSIS Raccolta OMISSIS data 26/07/2012 Notaio OMISSIS per la realizzazione di nuova strada di P.R.G.C. e opere di urbanizzazione primaria riguardante i seguenti sottoservizi: illuminazione pubblica, reti fognarie, acque bianche e nere, reti idrica, gas, telefonica e di distribuzione energia elettrica per usi diversi dalla pubblica illuminazione; il capitolato lavori, eseguito ed aggiornato, secondo il Prezzario della Regione Piemonte anno 2011 (approvato in data 03/05/2012), riguarda un impegno di spesa di euro 258.537,83. I lavori non sono stati mai eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale** sito in frazione: **VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuova villetta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2007 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/03/2010 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Richiesta di voltura per cambio intestazione pratica edilizia protocollo OMISSIS del 21/04/2008 a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della società OMISSIS; fabbricati non realizzati

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale** sito in frazione: **VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di piste di cantiere tra i costruendi fabbricati rilasciati con Permessi di Costruire n. OMISSIS del 15/03/2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: messa in sicurezza cantiere

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale** sito in frazione: **VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di muro di contenimento e sbancamento in riferimento al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 16/04/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Muro e sbancamento eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale** sito in frazione: **VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n. OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2011 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: Fabbricato parzialmente realizzato (tipo di villetta 8B)

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS  
Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: realizzazione fabbricati residenziali  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. OMISSIS  
Rilascio in data 14/09/2012 al n. di prot. OMISSIS  
NOTE: Fabbricato realizzato parzialmente (tipo di villetta 8A)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**



**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS  
Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: realizzazione porzione di muro  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. OMISSIS  
Rilascio in data 14/06/2012 al n. di prot. OMISSIS  
NOTE: Porzione di muro realizzato  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS  
Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: realizzazione porzione di muro  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 18/12/2013 al n. di prot. OMISSIS  
Rilascio in data 24/12/2013 al n. di prot. OMISSIS  
NOTE: Porzione di muro realizzato  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale sito in frazione: VALMADONNA, VIA VENTICELLA s.n.c.**

Numero pratica: OMISSIS  
Intestazione: OMISSIS, Legale rappresentante della società OMISSIS  
Tipo pratica: Atto di impegno  
Per lavori: realizzazione di strada di P.R.G.C. e sottoservizi  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/07/2012 al n. di prot. OMISSIS  
NOTE: Trattasi di atto di impegno con il Comune di Alessandria, Repertorio OMISSIS Raccolta OMISSIS data 26/07/2012 Notaio OMISSIS per la realizzazione di nuova strada di P.R.G.C. e opere di urbanizzazione primaria riguardante i seguenti sottoservizi: illuminazione pubblica, reti fognarie, acque bianche e nere, reti idrica, gas, telefonica e di distribuzione energia elettrica per usi diversi dalla pubblica illuminazione; il capitolato lavori, eseguito ed aggiornato, secondo il Prezzario della Regione Piemonte anno 2011 (approvato in data 03/05/2012), riguarda un impegno di spesa di euro 258.537,83. I lavori non sono stati mai eseguiti  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7.1 Conformità edilizia:**





**residenziale**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Da rivedere completamente con il Comune di Alessandria

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****residenziale**

Nessuna.



Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il terreno è libero da costruzioni, se non per un piccolo tratto di muro, già conteggiato nel corpo A

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****residenziale**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il terreno è libero da costruzioni

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 07/02/2000 n. 36-29308, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 16/02/2000 e successive rettifiche, modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	sobborghi di 3 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 bis - sobborghi di 3 <sup>a</sup> classe art. 51 - prescrizioni geologiche - area di collina - classe IIa (settori di versante o di raccordo tra il fondovalle ed il versante, ad acclività medio/moderata) e IIb (settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati ai margini di settori acclivi e/o potenzialmente instabili)

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 07/02/2000 n. 36-29308, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 16/02/2000 e successive rettifiche, modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	sobborghi di 3 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 bis - sobborghi di 3 <sup>a</sup> classe art. 51 - prescrizioni geologiche - area di collina - classe IIa (settori di versante o di raccordo tra il fondovalle ed il versante, ad acclività medio/moderata) e IIb (settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati ai margini di settori acclivi e/o potenzialmente instabili)

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 07/02/2000 n. 36-29308, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 16/02/2000 e successive rettifiche, modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	sobborghi di 3 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 bis - sobborghi di 3 <sup>a</sup> classe art. 51 - prescrizioni geologiche - area di collina - classe IIa (settori di versante o di raccordo tra il fondovalle ed il versante, ad acclività medio/moderata) e IIb (settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati ai margini di settori acclivi e/o potenzialmente instabili)

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

trattasi di terreno edificabile, sul quale si trovano una villetta bifamiliare costruita parzialmente (al rustico e non completa) e dei muri di contenimento, costruiti in seguito a sbancamento di terreno situato in pendenza

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale Rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.830,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ed i muri di contenimento sono abbandonati da diversi anni

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella consistenza è stato inserito il solo terreno edificabile; tutto quanto è stato costruito sul terreno è stato calcolato mediante la stesura di un computo metrico estimativo allegato alla presente ed inserito nella relazione di stima mediante la voce "pertinenze".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	1.830,00	1,00	1.830,00
		<b>1.830,00</b>		<b>1.830,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**Pertinenze**

A

## 1. Scavi/Sbancamenti

Sviluppa una superficie complessiva di Volume di scavo mc. 6770,18 mq  
Valore a corpo: **€ 37731.13**

Note: I valori sono stati calcolati mediante stesura di computo metrico estimativo allegato alla presente e precisamente: Gli Scavi/Sbancamenti sono stati dedotti da ns. rilievo plani-altimetrico della situazione attuale eseguito mediante strumentazione satellitare, confrontata con presunta situazione precedente, ricavata da disegni progettuali trovati presso l'Archivio.

A

## 2. Muri di sostegno/contenimento

Valore a corpo: **€ 53863.82**

Note: I valori sono stati calcolati mediante stesura di computo metrico estimativo allegato alla presente e precisamente: I Muri di sostegno/contenimento sono stati rilevati in modo misto, mediante strumentazione satellitare e metodo manuale, e calcoli relativi; il valore inserito è già diminuito del 25%, causa degrado dovuto all'abbandono.

A

## 3. Fabbricato edificato parzialmente

Valore a corpo: **€ 62998.08**

Note: I valori sono stati calcolati mediante stesura di computo metrico

estimativo allegato alla presente e precisamente: Il Fabbricato parzialmente realizzato è stato rilevato in modo misto, mediante strumentazione satellitare e metodo manuale; il valore inserito è già diminuito del 25%, causa degrado dovuto all'abbandono.



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B**

trattasi di terreno edificabile

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie ricavata da visura catastale, per cui non è "reale" ma "nominale"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	450,00	1,00	450,00
		<b>450,00</b>		<b>450,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Descrizione: **residenziale** di cui al punto C

trattasi di terreno edificabile

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.780,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti:**

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie ricavata da visura catastale (catasto terreni), per cui non è "reale" ma "nominale"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale lorda	1.780,00	1,00	1.780,00
		<b>1.780,00</b>		<b>1.780,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250



## 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 Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2022 - Semestre 2, Provincia: ALESSANDRIA, Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORCHI VALLE S. BARTOLOMEO-VALMADONNA, Codice di zona: E7, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - minimo euro/mq. 540,00 - massimo euro/mq. 810,00

Box - minimo euro/mq. 380,00 - massimo euro/mq. 570,00

Posti auto coperti - minimo euro/mq. 250,00 - massimo euro/mq. 3,00

Ville e Villini - minimo euro/mq. 900,00 - massimo euro/mq. 1250,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. residenziale con annesso Scavi/Sbancamenti, con annesso Muri di sostegno/contenimento, con annesso Fabbricato edificato parzialmente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -97.196,88.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno edificabile	1.830,00	€ 44,10	€ 80.703,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.703,00
Oneri per nuova strada PRGC detrazione di € 177899.88			€ -177.899,88
Valore corpo			€ -97.196,88
Valore Pertinenze			€ 154.593,03
Valore complessivo intero			€ 57.396,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.396,15

#### B. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.660,53.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Terreno edificabile	450,00	€ 44,10	€ 19.845,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.845,00
Oneri per nuova strada PRGC detrazione di € 16184.47			€ -16.184,47
Valore corpo			€ 3.660,53
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.660,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.660,53

**C. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.044,52.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	1.780,00	€ 44,10	€ 78.498,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.498,00
Oneri per nuova strada PRGC detrazione di € 64453.48			€ -64.453,48
Valore corpo			€ 14.044,52
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.044,52
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.044,52

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale con annesso Sca-vi/Sbancamenti, con annesso Muri di sostegno/contenimento, con annesso Fabbricato edificato parzialmente	1.830,00	€ 57.396,15	€ 57.396,15
B	residenziale	450,00	€ 3.660,53	€ 3.660,53
C	residenziale	1.780,00	€ 14.044,52	€ 14.044,52

**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%)	€ 11.265,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Adeguamento dell'importo finale al Verbale d'Udienza del 16/01/2024	€ -27,77

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 63.808,25</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 1)Elaborati grafici dello stato di fatto
- 2)Situazione catastale aggiornata
- 3)Computo metrico estimativo lavori eseguiti su particella 781 (ex 397)

- 4) Documentazione fotografica
- 5) Stralcio del Piano Regolatore Comunale Generale
- 6) Risultati ricerca Archivio Comunale dei Progetti Edilizi
- 7) Relazione Tecnica (ATTO DI IMPEGNO CON IL COMUNE DI ALESSANDRIA)
- 8) Integrazione relazione di stima (VARIAZIONI CATASTALI REDATTE DAL SOTTOSCRITTO)
- 9) Ricevute delle variazioni catastali
- 10) Ordinanza del Giudice Dott. Michele Delli Paoli del 19/03/2024



Data generazione:  
26-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Amadio**

