

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 206/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2022 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo
Codice fiscale: GMNDR60D24C158N
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Alessandria
Telefono: 014380233
Fax: 0143834812
Email: gamondo@oikosatelier.it
Pec: archandreagamondo@postacert.com

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 18, particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T-1-S1, comune Oviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 253, rendita € 495.80

Corpo: Box - part. 9

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED], foglio 18, particella 1111, subalterno 9, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie 35 m², rendita € 91,31

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 18, particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270.83
[REDACTED], foglio 18, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

Corpo: Appartamento part. 6

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 18, particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4.5, superficie 135, rendita € 202.19

Corpo: Box part. 1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED], foglio 18, particella 1527, subalterno 1, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita € 126.22

Corpo: Box part. 2

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

[REDACTED], foglio 18, particella 1527, subalterno 2, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria D/6, rendita € 99

2. Stato di possesso

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Libero

Corpo: Box - part. 9
Libero

Corpo: Appartamento part. 10 e 11
Libero

Corpo: Appartamento part. 6
Libero

Corpo: Box part. 1
Libero

Corpo: Box part. 2
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Box - part. 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Appartamento part. 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Box part. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Box part. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Creditori Iscritti: _____

Corpo: Box - part. 9

Creditori Iscritti: _____

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Creditori Iscritti: _____

Corpo: Appartamento part. 6

Creditori Iscritti: _____

Corpo: Box part. 1

Creditori Iscritti: _____

Corpo: Box part. 2

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box - part. 9

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento part. 6

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box part. 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box part. 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Misure Penali: NO

Corpo: Box - part. 9

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento part. 6

Misure Penali: NO

Corpo: Box part. 1

Misure Penali: NO

Corpo: Box part. 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box - part. 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appartamento part. 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box part. 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box part. 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Valore complessivo intero: 237.109,85

Beni in Oviglio (AL)
Regione San Giovanni n. 37

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

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

Data di presentazione: 13-09-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ residenza: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T-1-S1, comune Oviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 253, rendita € 495,80

Confini: part. 721 - subb. 9-10 - Bcnc

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box - part. 9.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1111, subalterno 9, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie 35 m², rendita € 91,31

Confini: Part. 673 - Bcnc - sub. 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale
Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270.83

Confini: part. 721 - sub. 8 - Bcnc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

Confini: Part. 721 - sub. 9 - Bcnc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 11 dovrà essere aggiornato in quanto Unità F3 (in corso di costruzione) a seguito della SCVIA di completamento obbligatoriamente da presentare

Regolarizzabili mediante: Redazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Completamento dei lavori al piano primo. Richiesta dell'agibilità

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4.5, superficie 135, rendita € 202.19

Confini: part. 754-799 - Bcnc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è datata 2008 ed è difforme, relativamente alle funzioni assegnate ai locali, rispetto a quanto previsto nel P.d.C in sanatoria rilasciato nel 2012

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Redazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale
Identificativo corpo: Box part. 1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1527, subalterno 1, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita € 126.22

Confini: part. 3 Bcnc

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box part. 2.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

foglio 18, particella 1527, subalterno 2, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria D/6, rendita € 994

Confini: sub 1 - 3 (Bcnc)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria sono presenti due fabbricati denominati tettoia che non sono mai stati autorizzati. Devono essere stralciati. La categoria dell'U.I. non è ammessa dal P.R.G. vigente e dovrà essere modificata Cat. D7

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tipo mappale con stralcio fabbricati abusivi.

DOCFA per ripristino del sub

Tipo Mappale: € 1.500,00

DOCFA : € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area oggetto di perizia è un appezzamento di terreno recintato di circa 4600 m² suddiviso in due particelle dove sono presenti tre fabbricati a diversa funzione, due fabbricati abusivi da demolire e una piscina. La zona è di tipo agricolo ma l'uso prevalente dei fabbricati è residenziale (i fabbricati sono certamente ante 1967 e erano abitazioni di agricoltori e volumi per l'uso agricolo) o al servizio di attività di intrattenimento con la presenza di camere e/o sale riunioni ludiche.

Caratteristiche zona: periferica aperta campagna

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi inesistenti.

di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 15/03/2012 ai nn. 126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
DANA; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 15/03/2012 ai nn. 126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]. A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 15/03/2012 ai nn. 126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]. A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 6

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 15/03/2012 ai nn. 126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]. A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]. A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 15/03/2012 ai nn. [redacted]

126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Box - part. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Identificativo corpo: Appartamento part. 6
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Box part. 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Identificativo corpo: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL

Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 18/12/1992, ai nn. 40358/11172; trascritto a Alessandria, in data 19/12/1992, ai nn. 8041/5333.

Proprietario: _____ **dal 15/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 15/03/2012, ai nn. 126734/36465; trascritto a Alessandria, in data 21/03/2012, ai nn. 1797/1375.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio al 18/12/1992**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 18/12/1992, ai nn. 40358/11172; trascritto a Alessandria, in data 19/12/1992, ai nn. 8041/5333.

Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 18/12/1992, ai nn. 40358/11172; trascritto a Alessandria, in data 19/12/1992, ai nn. 8041/5333.

Proprietario: _____ **dal 15/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data

15/03/2012, ai nn. 126734/36465; trascritto a Alessandria, in data 21/03/2012, ai nn. 1797/1375.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/02/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] a avvenuta in data 01/05/1993; trascritto a Alessandria, in data 11/04/2008, ai nn. 3593/2025.

Proprietario: [REDACTED] dal 22/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 22/02/2008, ai nn. 77178/28421; trascritto a Alessandria, in data 26/02/2008, ai nn. 2022/1085.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/02/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] a avvenuta in data 01/05/1993; trascritto a Alessandria, in data 11/04/2008, ai nn. 3593/2025.

Proprietario: [REDACTED] dal 22/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 22/02/2008, ai nn. 77178/28421; trascritto a Alessandria, in data 26/02/2008, ai nn. 2022/1085.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 6

Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/02/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] a avvenuta in data 01/05/1993; trascritto a Alessandria, in data 11/04/2008, ai nn. 3593/2025.

Proprietario: [REDACTED] a dal 22/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 22/02/2008, ai nn. 77178/28421; trascritto a Alessandria, in data 26/02/2008, ai nn. 2022/1085.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/02/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] a avvenuta in data 01/05/1993; trascritto a Alessandria, in data 11/04/2008, ai nn. 3593/2025.

Proprietario: [REDACTED] dal 22/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 22/02/2008, ai nn. 77178/28421; trascritto a Alessandria, in data 26/02/2008, ai nn. 2022/1085.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1718

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1718

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1718

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1720

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: MODIFICHE INTERNE, REALIZZAZIONE N. 2 TETTOIE E RECINZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 17/07/2012 al n. di prot. 1847

Rilascio in data 06/10/2012 al n. di prot. 1720

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37**

Numero pratica: 1717

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in **Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37**

Numero pratica: 1717

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in **Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37**

Numero pratica: 1589

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE PISCINA AD USO PRIVATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/2007 al n. di prot. 803

Rilascio in data 15/11/2007 al n. di prot. 1589

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai lavori previsti al piano primo questi non sono stati completati. Il P.d.C. è ormai scaduto senza alcuna dichiarazione di fine dei lavori e pertanto le previsioni del progetto non potranno essere portate a termine. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'U.I. da non residenza ad altro con previsione di presenza continuativa di

persone), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento per eseguire le opere mancanti o altre per mutate esigenze, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di un SCA

Regolarizzabili mediante: Redazione di SAIA e SCA

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità

SCIA di completamento dei lavori: € 2.000,00

Redazione di SCA per agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'U.I. da cantina e portico a residenza), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di una SCA

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità

SCIA di completamento dei lavori: € 1.000,00

Redazione di SCA per agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorizzazione ai lavori è comune con quelli del sub 6 part. 1111. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'U.I. da cantina e portico a residenza), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di un SCA

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità. Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 1111.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorizzazione ai lavori è comune con quelli del sub 6 part. 1111. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'U.I. da cantina e portico a residenza), sarà necessario provvedere alla redazione di una SCIA di completamento, comunicare la fine dei lavori e infine provvedere alla richiesta di agibilità con la redazione di un SCA. Nell'U.I. presente sono compresi anche due piccoli fabbricati chiusi e coperti che non hanno alcuna autorizzazione e non possono essere sanati in quanto ricadenti in area posta in classe II di pericolosità idrogeologica. Andranno pertanto demoliti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità. Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 1111. Vengono solo imputati solo i costi relativi alla SCIA per demolizione di fabbricato abusivo non sanabile.

SCIA per demolizione fabbricati abusivi: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
Cortile scoperto e portico	sup lorda di pavimento	79,00	0,18	14,22
Cantina	sup lorda di pavimento	80,00	0,30	24,00
		374,00		253,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:	1-2022
Zona:	Oviglio
Tipo di destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Superficie di riferimento:	Lorda
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato min (€/m ²):	€ 580,00 al m ²
Valore di mercato max (€/m ²):	€ 700,00 al m ²

Descrizione:
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
 di cui al punto
Box - part. 9

L'U.I. è la porzione posta sul fronte NO del fabbricato posto a N della proprietà. Adibita a box, ha una porta di accesso che è protetta da un portico. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,70**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie box	sup lorda di pavimento	31,50	1,00	31,50
Portico	sup lorda di pavimento	14,20	0,18	2,56
		45,70		34,06

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022
 Zona: Oviglio
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Autorimesse e box
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/m²): € 420,00 al m²
 Valore di mercato max (€/m²): € 610,00 al m²

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2]

di cui al punto

Appartamento part. 10 e 11

L'U.I. è la porzione posta sul fronte NE del fabbricato posto a N della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra sono presenti un bagno una cucina e una sala e due ripostigli a cui si accede tramite un cortile privato afferente a questa U.I. Una scala a rampa singola posta al centro dell'U.I. conduce al primo piano dove si trovano tre camere, un bagno e un ripostiglio disimpegnati da un corridoio. La scala partendo dalla camera ad est conduce alla zona sottotetto non abitabile. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **374,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.8

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
Cortile scoperto e portico	sup lorda di pavimento	79,00	0,18	14,22
Cantina	sup lorda di pavimento	80,00	0,30	24,00
		374,00		253,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): € 580,00 al m²

Valore di mercato max (€/m²): € 700,00 al m²

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3]

di cui al punto

Appartamento part. 6

L'U.I. è inserita nel fabbricato posto a S della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra (parte del solaio del piano terra è posto ad un livello moderatamente inferiore a quello del cortile) sono presenti un servizio, una dispensa, una stiviera e una tavernetta a doppia altezza, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio. Tramite una scala posta nella tavernetta, si accede al locale di sgombero posto nel sottotetto che, però, non possiede le caratteristiche minime di abitabilità. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **292,25**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65, 5.20, 220(media)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui

interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	106,85	1,00	106,85
Ripostiglio, lavanderia	sup lorda di pavimento	87,20	0,30	26,16
Sgombero non abitabile	sup lorda di pavimento	98,20	0,10	9,82
		292,25		142,83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022
 Zona: Oviglio
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/m²): € 580,00 al m²
 Valore di mercato max (€/m²): € 700,00 al m²

Descrizione:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

di cui al punto

Box part. 1

L'U.I. è una parte piccolo fabbricato posto quasi al confine tra le particelle 1111 e 1527 con copertura a tetto a capanna con falde parallele al lato lungo dello stesso fabbricato. L'U.I. e quella posta sul fronte NO ed ha funzione a box con doppio portone di accesso. L'accesso avviene dal cortile comune (particella 1111 sub. 7 BCNC) al quale si accede

dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato, e dalla particella 1527 sub. 3 BCNC.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/m²): € 420,00 al m²
 Valore di mercato max (€/m²): € 610,00 al m²

Descrizione:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

di cui al punto

Box part. 2

L'U.I. è una parte piccolo fabbricato posto quasi al confine tra le particelle 1111 e 1527 con copertura a tetto a capanna con falde parallele al lato lungo dello stesso fabbricato. L'U.I. e quella posta sul fronte NO ed ha funzione a box con doppio portone di accesso. L'accesso avviene dal cortile comune (particella 1111 sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato, e dalla particella 1527 sub. 3 BCNC.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di sgombero	sup lorda di pavimento	27,00	0,18	4,86
		27,00		4,86

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): € 420,00 al m²Valore di mercato max (€/m²): € 610,00 al m²**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Oviglio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Oviglio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2022 - 1) il valore di mercato preso a riferimento è:

Categoria Residenziale

-Abitazioni civili:

da € 580,00 al m² a € 700,00 al m²

- Box:

da € 420,00 al m² a € 610,00 al m²**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento part. 8. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.352,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di manutenzione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragione appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -25% a causa della conformazione del fabbricato (in particolare quella strutturale) che rende pressoché impossibile prevedere una suddivisione in più U.I. diverse da monolocali (assolutamente inappetibili in zona) e un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	215,00	€ 700,00	€ 150.500,00
Cortile scoperto e portico	14,22	€ 700,00	€ 9.954,00
Cantina	24,00	€ 700,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.254,00
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -35.450,80
Impossibile suddivisione in più U.I. detrazione del 25.00%	€ -35.450,80
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Box - part. 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.621,28.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di manutenzione ordinaria a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno dei lavori di completa manutenzione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragione appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie box	31,50	€ 610,00	€ 19.215,00
Portico	2,56	€ 610,00	€ 1.561,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.776,60
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -4.155,32
Valore corpo	€ 16.621,28
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.621,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.621,28

Appartamento part. 10 e 11. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.352,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012 che però non sono mai stati completati.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragione appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -25% a causa della categoria catastale che non permette l'utilizzo dell'U.I. quale abitazione e un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	215,00	€ 700,00	€ 150.500,00
Cortile scoperto e portico	14,22	€ 700,00	€ 9.954,00
Cantina	24,00	€ 700,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.254,00
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -35.450,80
Categoria catastale sfavorevole detrazione del 25.00%	€ -35.450,80
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Appartamento part. 6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.992,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragione appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -50% a causa dell'impossibilità di utilizzare alcuni locali per uso residenziale primario (camera e soggiorno) e per il locale tavernetta che si presenta con un volume elevato rispetto alla proiezione in pianta che può generare problematiche di riscaldamento (costi elevati derivati e poco confort), ed un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	106,85	€ 700,00	€ 74.795,00
Ripostiglio, lavanderia	26,16	€ 700,00	€ 18.312,00
Sgombero non abitabile	9,82	€ 700,00	€ 6.874,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.981,00
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -19.996,20
Problematiche per l'appartamento detrazione del 50.00%	€ -39.992,40
Valore corpo	€ 39.992,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.992,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.992,40

Box part. 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.032,00.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragione appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	52,00	€ 610,00	€ 31.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.720,00
Zona poco appetibile e particella interclusa detrazione del 40.00%	€ -12.688,00
Valore corpo	€ 19.032,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.032,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.032,00

Box part. 2. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.778,76.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragione appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari, utilizzando nella fattispecie il valore OMI per la categoria box. È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di sgombero	4,86	€ 610,00	€ 2.964,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.964,60
Zona poco appetibile e particella interclusa detrazione del 40.00%	€ -1.185,84
Valore corpo	€ 1.778,76
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.778,76
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.778,76

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento part. 8	Abitazione di tipo civile [A2]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Box - part. 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,06	€ 16.621,28	€ 16.621,28
Appartamento part. 10 e 11	Abitazione di tipo civile [A2]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Appartamento part. 6	Abitazione di tipo economico [A3]	142,83	€ 39.992,40	€ 39.992,40
Box part. 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	52,00	€ 19.032,00	€ 19.032,00
Box part. 2	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	4,86	€ 1.778,76	€ 1.778,76

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%)	€ 43.519,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Divisibilità difficile per posizione e tipologia dell'area

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.109,85
---	--------------

Data generazione:
14-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Gamondo

9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

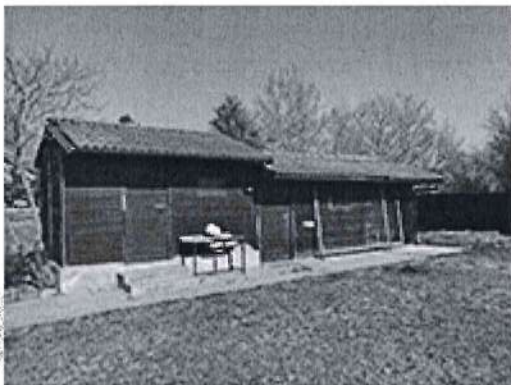


foto 1: Il volume da demolire



foto 2: il secondo volume da demolire



foto 3: il fabbricato relativo al sub 6



foto 4: il fabbricato afferente ai subb. dal 8 al 11



foto 5: la piscina



foto 6: il fabbricato afferente ai subb. 1 e 2



foto 7: interno del sub 6



foto 8: Interno del sub 10

10. AVVISO PUBBLICITARIO

IN COMUNE DI OVIGLIO

Lotto unico consistente in:

Area di proprietà in zona agricola formata da due particelle catastali e da 7 subalterni distribuiti in tre corpi di fabbrica posti all'interno di un'area comune coltivata a giardino. È presente anche una piscina

Dati Catastali:

foglio 18, particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T-1-S1, comune Oviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 253, rendita € 495.80

foglio 18, particella 1111, subalterno 9, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie 35 m², rendita € 91,31

foglio 18, particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270.83

foglio 18, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

foglio 18, particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4.5, superficie 135, rendita € 202.19

foglio 18, particella 1527, subalterno 1, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita € 126.22

foglio 18, particella 1527, subalterno 2, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria D/6, rendita € 99

Confini:

Particelle 754, 673, 72, 752

11. ALLEGATI

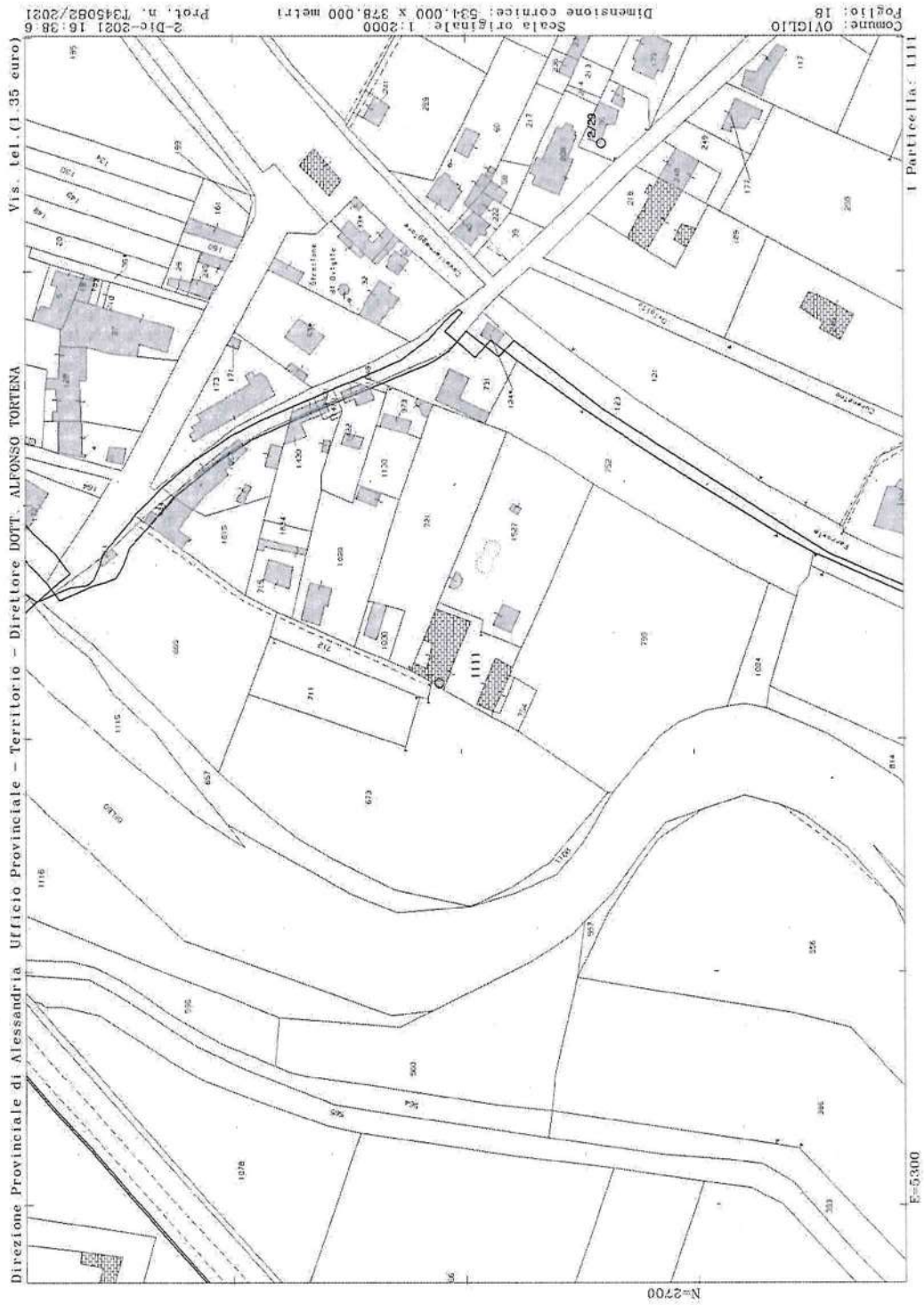


Figura 1: Estratto mappa catastale fg. 18