

Tribunale di Alessandria PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
SPV PROJECT 2401 S.R.L.

contro:
**De Stefani Davide
Ferrari Monica Paola**

N° Gen. Rep. **191/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2026 ore 11:00
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo
Codice fiscale: GMNNDR60D24C158N
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Alessandria
Telefono: 014380233
Fax: 3358402985
Email: gamondo@oikosatelier.it
Pec: archandreagamondo@postacert.com

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola, foglio 11, particella 300, subalterno 1, indirizzo Strada Per Cremolino, interno 6, piano T-1, comune Morsasco, categoria A/3, classe U, consistenza 10,5, superficie 281, rendita € 471,78

Corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Categoria: Terreni agricoli

DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi, sezione censuaria Morsasco foglio 11, particella 20, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 2484, reddito dominicale: € 13,47, reddito agrario: € 10,90, sezione censuaria Morsasco foglio 11, particella 23, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 780, reddito dominicale: € 3,83, reddito agrario: € 3,42,

sezione censuaria Morsasco foglio 11, particella 89, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 9840, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,51,

sezione censuaria Morsasco foglio 11, particella 90, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08,

sezione censuaria Morsasco foglio 11, particella 91, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 1050, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,05,

sezione censuaria Morsasco foglio 11, particella 247, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,02,

2 Stato di possesso

Bene: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Altro FERRARI Luigi Diritto d'uso.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010



Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

5. Comproprietari

Beni: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circos

Corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Misure Penali: Non specificato

Corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada per Cremolino, 6 - Cascina Galera - Morsasco (AL) - 15010

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

Valore complessivo intero: 322.246,83



Beni in **Morsasco (AL)**
Località **Cascina Galera**
Strada per Cremolino, 6

Lotto: 001 - Porzione di Ex Cascina Agricola completa dei terreni circostanti

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

Data di presentazione: 28-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsasco (AL) CAP: 15010 Località: Cascina galera, Strada per Cremolino, 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di De Stefani Davide - Piena proprietà

Cod. Fiscale: DSTDVD73A29A182I - Residenza: Strada Per Cremolino - Morsasco

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Ferrari Monica Paola - Piena proprietà

Cod. Fiscale: FRRMCP73C65D969J - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale:

Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola, foglio 11, particella 300, subalterno 1, indirizzo Strada Per Cremolino, interno 6, piano T-1, comune Morsasco, categoria A/3, classe U, consistenza 10,5, superficie 281, rendita € 471,78

Confini: Particelle 20-23-89-290

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti due soppalchi non inseriti nelle planimetrie

Variazione catastale con DocFa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo).

Terreni agricoli sito in Morsasco (AL) Località: Cascina galera, Strada per Cremolino

Quota e tipologia del diritto

1/2 di De Stefani Davide - Piena proprietà

Cod. Fiscale: DSTDVD73A29A182I - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



1/2 di Ferrari Monica Paola - Piena proprietà

Cod. Fiscale: FRRMCP73C65D969J - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Ferrari Luigi - Altro: Uso

Cod. Fiscale: FRRLGU48H29F751M

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi , sezione censuaria Morsasco, foglio 11, particella 20, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 2484, reddito dominicale: € 13,47, reddito agrario: € 10,90

Confini: Particelle 17-19-22-23-89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi , sezione censuaria Morsasco, foglio 11, particella 23, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 780, red-

dito dominicale: € 3,83, reddito agrario: € 3,42

Confini: Particelle 20-22-239-263-89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi , sezione censuaria Morsasco, foglio 11, particella 89, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 9840, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,51

Confini: Particelle 90-91-241-264-92-256-246-86-247-17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi , sezione censuaria Morsasco, foglio 11, particella 90, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08

Confini: Particelle 89-100-91

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi , sezione censuaria Morsasco, foglio 11, particella 91, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 1050, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,05

Confini: Particelle 90-100-102-241-89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola FERRARI Luigi , sezione censuaria Morsasco, foglio 11, particella 247, qualità Incolto Prod, classe U, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,02

Confini: Particelle 89-86-17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti due soppalchi non inseriti nelle planimetrie

Variazione catastale con DocFa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Morsasco è un suggestivo borgo medievale di circa 600 abitanti situato nell'Alto Monferrato alessandrino, in una posizione strategica tra Acqui Terme e Ovada. Le U.I. oggetto della perizia (un edificio, già presente nelle mappe catastali storiche, e gli appezzamenti di terreno che lo circondano) sono situate nella zona sud del territorio comunale, denominata Cascina Galera, un'area rurale tra il concentrico e il confine con il comune di Prasco che un tempo era dedicata alla coltivazione a vigneto ma ormai completamente boscata spontaneamente. Si raggiunge tramite la strada comunale (Strada per Cremolino) e un breve tratto di strada consortile che termina sulle particelle 290 e 300 (ex 88).

Caratteristiche zona: periferica aperta campagna

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: La bollente di Acqui Terme.

Attrazioni storiche: Acqui Terme

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsasco (AL), Strada per Cremolino, 6
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Terreni agricoli sito in Morsasco (AL), Strada per Cremolino
in uso a FERRARI Luigi con Diritto d'uso.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: è cedibile la proprietà ma non l'uso dei terreni che rimane in capo al sig. FERRARI Luigi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare
sito in Morsasco (AL), Strada per Cremolino, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì ma solo per la visitabilità

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: NO

Identificativo corpo: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

Terreni agricoli sito in Morsasco (AL), Strada per Cremolino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste il condominio.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: I terreni sono soggetti a diritto d'Uso

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL

Proprietario: DE STEFANI Davide FERRARI Monica Paola **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Mangini Marana Falconi Emilio, in data 26/07/2004, ai nn. 73327; trascritto a Acqui Terme, in data 06/08/2004, ai nn. 4577/3216.
Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Proprietario: FERRARI Luigi FERRARI Pierino **proprietario ante ventennio al 06/04/1993** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Acqui Terme, in data 29/03/1983, ai nn. 1165/934.

Proprietario: FERRARI Luigi dal 29/03/1983 al 14/02/2018 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Acqui Terme, in data 22/03/1994, ai nn. 1251/1022.

Proprietario: FERRARI Monica Paola DE STEFANI Davide FERRARI Luigi (diritto d'Uso) dal 14/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Lamanna Luca, in data 14/02/2018, ai nn. 12809/8807; trascritto a Acqui Terme, in data 22/02/2018, ai nn. 785/613.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsasco (AL) CAP: 15010 Località: Cascina galera, Strada per Cremolino, 6

Numero pratica: 44

Intestazione: De Stefani Davide

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento edificio civile abitazione (Cascina Galera)

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 31/08/2008 al n. di prot. 35

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsasco (AL) CAP: 15010 Località: Cascina galera, Strada per Cremolino, 6

Numero pratica: 16

Intestazione: De Stefani Davide

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edificio civile abitazione variante a permesso di costruire n. 5/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/07/2007 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsasco (AL) CAP: 15010 Località: Cascina galera, Strada per Cremolino, 6

Numero pratica: 28/2011

Intestazione: De Stefani Davide - Ferrari Monica Paola

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria realizzazione pilastri e progetto opere di completamento pergolato su sedime di un fabbricato di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsasco (AL) CAP: 15010 Località: Cascina galera, Strada per Cremolino, 6**

Intestazione: Ferrari Monica Paola

Tipo pratica: CIL - Comunicazione di inizio di attività edilizia libera - Comunicazione facoltativa

Per lavori: Sistemazione terreno pertinenziale mediante piccoli movimenti di terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/06/2014 al n. di prot. 1508

Rilascio in data 06/06/2014 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

successivamente al rilascio dell'abitabilità (prima del 2010) sono stati eseguiti, senza autorizzazione, lavori di modificazione della forma del solaio soprastante le camere da letto del primo piano per ricavare un soppalco a vista. L'intervento ha comportato demolizioni mirate. Tali opere sono state realizzate senza il preventivo deposito del progetto (edilizio e strutturale) presso gli uffici competenti richiesto per le modifiche realizzate. La superficie ricavata non possiede i requisiti necessari per essere computata come vano primaria ma costituisce un aumento della superficie accessoria interna.

Regolarizzabili mediante:

Permesso di costruire in sanatoria, denuncia delle opere strutturali e autorizzazione paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: lavori di modificazione della forma del solaio soprastante le camere da letto del primo piano per ricavare un soppalco a vista.

Oneri professionali: € 7.500,00

Sanzioni e diritti: € 9.000,00

Oneri Totali: € 16.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare**Terreni agricoli**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Zona Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento in Villa bifamigliare****Terreni agricoli**

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto **1 - Appartamento in Villa bifamigliare**

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di De Stefani Davide- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DSTDVD73A29A182I - Residenza: Strada Per Cremolino - Morsasco -

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Ferrari Monica Paola- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: FRRMCP73C65D969J - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **501,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 al piano terra e 4.30 al piano primo

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



interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha avuto una ristrutturazione nel 2008 con lavori successivi nel 2012 ed è in ottime condizioni

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Fuori uso
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
intero appartamento	sup lorda di pavimento	471,00	1,00	471,00
soppalco abusivo sanabile	sup lorda di pavimento	30,00	0,20	6,00
		501,00		477,00

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: 1-2005

Zona: Morsasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/m²): 810,00

Valore di mercato max (€/m²): 940,00



Descrizione: **Terreni agricoli**di cui al punto **2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)**

L'area costituita dai mappali 20, 23, 89, 90, 91 e 247 forma un corpo fondiario semicircolare di circa 1,5 ettari, che avvolge i fabbricati presenti nella zona (part. 290 non oggetto di perizia e particella 300) su tre lati (Nord, Ovest e Sud), isolandoli dalla viabilità principale e dalle proprietà confinanti.

Dal punto di vista morfologico e vegetazionale, il comparto si presenta come un'unica massa boscata compatta. L'attuale classificazione catastale è "incolto produttivo" è coerente. Per le due particelle, che presentano qualità diversa da "incolto produttivo", tale definizione è superata dallo stato di fatto: l'espansione del bosco e del sottobosco infestante ha eliminato tale distinzione tra i vari mappali. Dal punto di vista morfologico le particelle a Nord-Ovest (nn. 20, 23, 247) hanno una pendenza moderata mentre quelle a Sud (nn. 89, 90, 91), che sono la parte più estesa che degrada verso la valle, hanno pendenza accentuata. In entrambi i casi il bosco è intricato e di difficile fruizione. L'intera area è gravata dai seguenti vincoli: Area Boscata Vincolo Idrogeologico Classe IIInd (vedi CDU Allegati). La presenza di tali vincoli limita fortemente anche l'attività di gestione forestale ordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di De Stefani Davide- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DSTDVD73A29A182I - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Ferrari Monica Paola- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: FRRMCP73C65D969J - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Ferrari Luigi- Altro: Uso**

Cod. Fiscale: FRRLGU48H29F751M

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.054,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia con pendenza accentuata

Culture arboree Bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Nessuna manutenzione del bosco spontaneo e condizioni di fruizione molto problematiche

Impianti:

sono terreni boscati senza impianto di irrigazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie catastale. Il valore è ricavato dalla tabella "Valori Agricoli Medi della provincia di Alessandria" annualità 2025

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni incolti produttivi	sup reale lorda	12.790,00	1,00	12.790,00
Terreni coltivati a prato	sup reale lorda	2.484,00	0,04	86,94
Terreni seminativi	sup reale lorda	780,00	0,04	27,30
		16.054,00		12.904,24



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 Morsasco;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Morsasco;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2025-1) il valore di mercato preso a riferimento è:

Categoria Residenziale

-Ville e Villini:

da € 810,00 al m² a € 940,00 al m².

8.3 Valutazione corpi:**1 - Appartamento in Villa bifamigliare. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 400.680,00.**

La valutazione dell'immobile richiede un'analisi dettagliata dei fattori interni ed esterni intrinseci ed estrinseci che ne influenzano l'attrattività sul mercato. Dal punto di vista della posizione, la proprietà si trova in una zona rurale isolata rispetto al centro urbano di Morsasco, raggiungibile solo tramite mezzi a causa della notevole distanza, e fa parte di un corpo bifamiliare di origine storica. Queste caratteristiche offrono sia vantaggi che svantaggi in termini di appeal, soprattutto considerando un utilizzo da parte di persone anziane o con difficoltà motorie. L'accessibilità è garantita da un tratto di strada sterrata e l'immobile non dispone di autorimessa chiusa. Il cortile esterno è una proprietà indivisa, senza identificazione catastale specifica e privo di regolamentazione d'uso. Tuttavia, lo stato conservativo dell'immobile all'esterno e all'interno è eccellente grazie a una recente ristrutturazione effettuata con materiali di pregio. Il principale sistema di riscaldamento attivo è una stufa, mentre il sistema radiante a pavimento, seppur presente, non è attualmente utilizzato che pare non funzionante. A seguito delle considerazioni sopra esposte, si applica un coefficiente di decremento pari a circa il 10% del valore al m², determinando un valore aggiornato da € 940,00 al m² a € 840,00 al m².

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
intero appartamento	471,00	€ 840,00	€ 395.640,00
soppalco abusivo sanabile	6,00	€ 840,00	€ 5.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 400.680,00

Valore Finale

€ 400.680,00

Valore corpo

€ 400.680,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 400.680,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 400.680,00

2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo). Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 397,24.

I terreni oggetto di valutazione delimitano integralmente il fabbricato identificato al corpo 1. Si tratta di appezzamenti da tempo abbandonati alla coltivazione (ex vigneti), attualmente caratterizzati dalla presenza di vegetazione boschiva spontanea non



pregiata e di difficile accesso.

La determinazione del valore di vendita è stata effettuata con riferimento alla Tabella dei Valori Medi Agricoli della Provincia di Alessandria (annualità 2025), tenendo conto delle qualità catastali dichiarate, che nella maggior parte dei casi riflettono la condizione reale dei terreni. Tuttavia, si rileva che due porzioni risultano accatastate con qualità superata (seminativo e prato), non più corrispondenti allo stato attuale e non opponibili. A tali appezzamenti è stato pertanto applicato un coefficiente mercantile pari a 0,0035, in considerazione del deprezzamento delle qualità catastali; il valore commerciale viene, pertanto, equiparato a quello dei terreni identificati come "Incolto produttivo". Inoltre, il valore così ottenuto è stato ulteriormente rettificato applicando un coefficiente di detrazione, pari a 0,20, dovuto alla presenza di un diritto d'uso attivo a favore di una terza persona, anziana; diritto che decade alla sua scomparsa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreni incolti produttivi	12.790,00	€ 0,03	€ 383,70
Terreni coltivati a prato	86,94	€ 0,94	€ 81,72
Terreni seminativi	27,30	€ 1,14	€ 31,12

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 496,55
Presenza di diritto d'uso detrazione del 20.00%	€ -99,31
Valore Finale	€ 397,24
Valore corpo	€ 198,62
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 198,62
Valore complessivo diritto e quota	€ 397,24

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1 - Appartamento in Villa bifamigliare	Abitazione di tipo economico [A3]	477,00	€ 400.680,00	€ 400.680,00
2 - Terreni incolti (Bosco spontaneo)	Terreni agricoli	12.904,24	€ 198,62	€ 397,24

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%)	€ 60.131,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 322.246,83
---	---------------------

Data generazione:
01-03-2026

Sez. A
Architetto
ANDREA GAMONDO
N° 392

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Gamondo

Andrea Gamondo Architetto

via A. Gramsci 27A/2 - 15076 Ovada (AL) Tel. 014380233 - Cell. 3358402985
email: gamondo@oiksatelier.it - Pl. 01503650069 CF. GMMNDR60D24C158N

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 1 e 2 : la strada di accesso al lotto

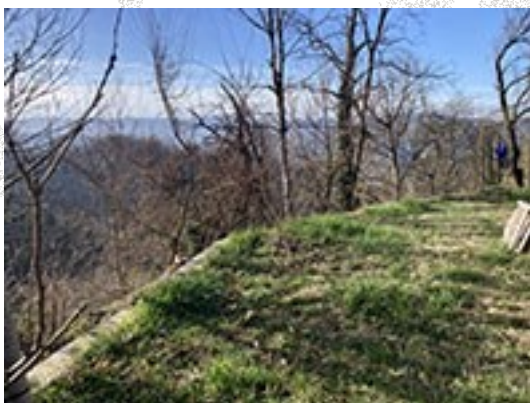
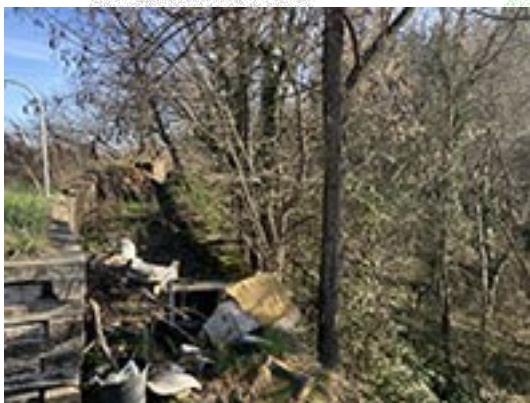


foto 3 – 4 – 5 – 6: alcune immagini del cortile e dei terreni boscati intorno al fabbricato





foto 7 e 8: i fronti sud-est e sud-ovest

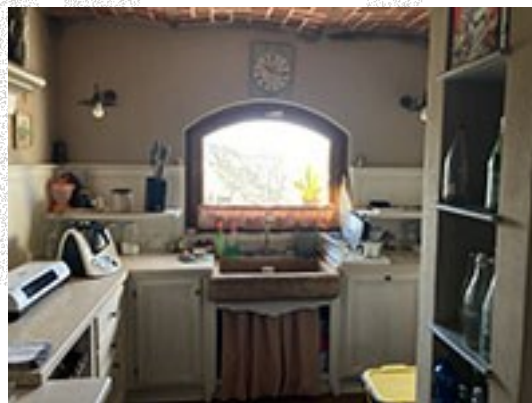


foto 9 – 10 – 11 – 12: gli ambienti al piano terra



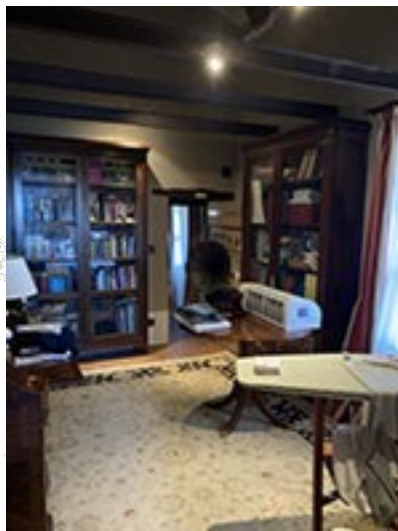
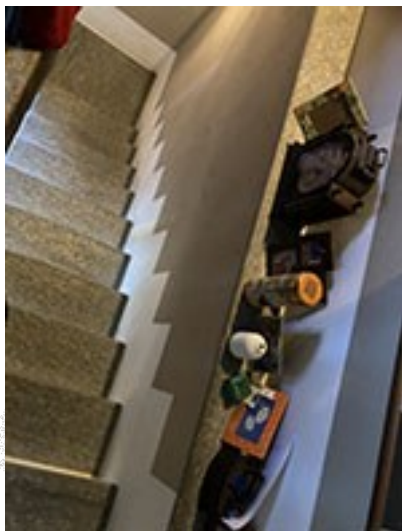


foto 13 – 14 – 15 – 16: ambienti al piano primo



foto 17 – 18: scala di accesso e vista di parte del soppalco abusivo

