



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 339/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

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

1. Dati Catastali

Bene: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____ nata ad ALESSANDRIA (AL) il _____, c.f.: _____, proprietà 1/_____ nata ad ALESSANDRIA (AL) il _____ c.f.: _____ proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 27, particella 23, subalterno 7, indirizzo VIA TORTONA DI POLLASTRA n. 51, piano T-1, comune B071, categoria A/2, classe 1, consistenza VANI 5,5, superficie mq. 139 - escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 340,86

Corpo: B

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

_____ nata ad ALESSANDRIA (AL) il _____ c.f.: _____, proprietà 1/2 _____ nata ad ALESSANDRIA (AL) il _____ c.f.: _____ proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 27, particella 23, subalterno 8, indirizzo VIA TORTONA DI POLLASTRA n. 51, piano T, comune B071, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ. 15, superficie Totale mq. 20, rendita €. 30,99

2. Stato di possesso

Bene: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Comproprietari

Beni: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Tortona n. 91 - Frazione Pollastra - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 59.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Bosco Marengo (AL)**
Località/Frazione **Frazione Pollastra**
Via Tortona n. 91

Lotto: 001 - Lotto Unico

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

Data di presentazione: 13-01-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pollastra, Via Tortona n. 91****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Sta-
to Civile [REDACTED]**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 27, particella 23, subalterno 7, indirizzo VIA TORTONA DI POLLASTRA n. 51, piano T-1, comune B071, categoria A/2, classe 1, consistenza VANI 5,5, superficie mq. 139 - escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 340,86

Derivante da: -Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 12/11/2019 Pratica n. AL0115957 in atti dal 12/11/2019 (n. 26954.1/2019) -Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 19/04/2019 Pratica n. AL0043042 in atti dal 19/04/2019 (n. 8090.1/2019) -Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 - Variazione di classamento del 23/08/2012 Pratica n. AL0246347 in atti dal 23/08/2012 (n. 16574.1/2012) -Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 30/09/2011 Pratica n. AL0313927 in atti dal 30/09/2011 (n. 77818.1/2011) -Variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 31/01/2011 Pratica n. AL0046516 in atti dal 31/01/2011 (n. 19892.1/2011) -Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/01/1995 in atti dal 17/10/1997 (n. 10.1/1995) -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Variazione nel classamento del 05/04/1985 in atti dal 13/06/1997 (n. 17.1/1985) -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: -a Nord: Via Tortona e altra proprietà (mappale 24) -a Est: altra proprietà (mappale 23 subalterno 3 graffato con 4) a Sud e Ovest: altra proprietà (mappale 22)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errato numero civico e altezze interne, oltre a imperfetta intestazione

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica e istanza per correzione ditta

DOCFA: € 400,00
 ISTANZA CORREZIONE DITTA: € 250,00
 Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'irregolarità riguarda correzioni di piccola entità, per precisione: 1)Correzione intestazione in visura (la sig.ra [redacted] risulta due volte proprietaria per 1/2) - 2)Correzione numero civico in visura - 3)Correzione altezze interne in planimetria

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Pollastra, Via Tortona n. 91

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted]

[redacted] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 27, particella 23, subalterno 8, indirizzo VIA TORTONA DI POLLASTRA n. 51, piano T, comune B071, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ. 15, superficie Totale mq. 20, rendita €. 30,99

Derivante da: -Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 12/11/2019 Pratica n. AL0115958 in atti dal 12/11/2019 (n. 26955.1/2019) -Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 19/04/2019 Pratica n. AL0043043 in atti dal 19/04/2019 (n. 8091.1/2019) -Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 - Variazione di classamento del 23/08/2012 Pratica n. AL0246347 in atti dal 23/08/2012 (n. 16574.1/2012) -Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 30/09/2011 Pratica n. AL0313927 in atti dal 30/09/2011 (n. 77818.1/2011) -Variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 31/01/2011 Pratica n. AL0046516 in atti dal 31/01/2011 (n. 19892.1/2011) -Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 04/01/1995 in atti dal 17/10/1997 (n. 10.1/1995) -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Variazione nel classamento del 05/04/1985 in atti dal 13/06/1997 (n. 17.1/1985) -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: -a Nord: stessa proprietà (mappale 23 subalterno 7) -a Est: altra proprietà (mappale 23 subalterno 3 graffato con 4) a Sud e Ovest: altra proprietà (mappale 22)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errato numero civico e altezze interne, oltre a imperfetta intestazione

Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica e istanza per correzione ditta

DOCFA: € 400,00
 ISTANZA CORREZIONE DITTA: € 250,00
 Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La non regolarità riguarda correzioni di piccola entità, per precisione: 1)Correzione intestazione in visura (la sig.ra [redacted] risulta due volte proprietaria per 1/2) - 2)Correzione numero civico in visura - 3)Correzione altezze interne in planimetria

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: sobborgo normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Bosco Marengo (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Complesso monumentale di Santa Croce.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbana ed extra-urbana - metri 200

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL), Via Tortona n. 91

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL), Via Tortona n. 91

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 02/05/2007 ai nn. 3870/804; Importo ipoteca: €. 270.000,00; Importo capitale: €. 135.000,00; Note: Mutuo fondiario a rogito [REDACTED] in data 03/04/2007, Repertorio 87717, Raccolta 13439, registrato ad Alessandria il 02/05/2007 al numero 208 serie 1T.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 02/12/2024 ai nn. 6727 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 17/12/2024 ai nn. 9624/7281;

1) In data 24/11/2022 [REDACTED] hanno partecipato ad ATTO DI FUSIONE nella società controllante [REDACTED] sulla base delle rispettive situazioni patrimoniali alla data del 30/06/2022

2) [REDACTED] mandataria in virtù di procura conferita con atto del 15/01/2024 da parte di [REDACTED]



Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 02/05/2007 ai nn. 3870/804; Importo ipoteca: €. 270.000,00; Importo capitale: €. 135.000,00; Note: Mutuo fondiario a rogito [REDACTED] in data 03/04/2007, Repertorio 87717, Raccolta 13439, registrato ad Alessandria il 02/05/2007 al numero 208 serie 1T.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore [REDACTED]; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 02/12/2024 ai nn. 6727 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 17/12/2024 ai nn. 9624/7281;

1) In data 24/11/2022 [REDACTED] hanno partecipato ad ATTO DI FUSIONE nella società controllante BPER Banca S.p.A., sulla base delle rispettive situazioni patrimoniali alla data del 30/06/2022

2) Gardant Bridge Servicing S.p.A. è mandataria in virtù di procura conferita con atto del 15/01/2024 da parte di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL), Via Tortona n. 91

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 - È POSSIBILE ADATTARE, MEDIANTE LAVORI SPECIFICI, IL FABBRICATO ALLE ESIGENZE DI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Ultimo indice presente in atti F

Note Indice di prestazione energetica: L'ULTIMO ATTESTATO DEPOSITATO È SCADUTO IN DATA 20/04/2021 (ALLEGATO 6)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL), Via Tortona n. 91

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 - È POSSIBILE ADATTARE, MEDIANTE LAVORI SPECIFICI, IL FABBRICATO ALLE ESIGENZE DI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

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 [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 05/10/2011.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 28/06/1995, ai nn. 121915/22455; trascritto ad Alessandria (AL), in data 03/07/1995, ai nn. 4137/2747.
Note: Acquistata la quota di 1/1 da [REDACTED]

Titolare/Proprietario [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 05/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 05/10/2011, ai nn. 366/191; trascritto ad Alessandria (AL), in data 13/10/2011, ai nn. 7232/4840.
Note: Acquistata la quota di 1/2 da [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 05/10/2011.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 28/06/1995, ai nn. 121915/22455; trascritto ad Alessandria (AL), in data 03/07/1995, ai nn. 4137/2747.
Note: Acquistata la quota di 1/1 da [REDACTED]

Titolare/Proprietario [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 05/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 05/10/2011, ai nn. 366/191; trascritto ad Alessandria (AL), in data 13/10/2011, ai nn. 7232/4840.
Note: Acquistata la quota di 1/2 da [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pollastra, Via Tortona n. 91

Numero pratica: 841/99

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di muro di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/1999 al n. di prot. 841

NOTE: Presso l'Archivio del Comune di Bosco Marengo (AL) non è stata trovata documentazione relativa alla suddetta pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Pollastra, Via Tortona n. 91

Numero pratica: 841/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di muro di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/1999 al n. di prot. 841

NOTE: Presso l'Archivio del Comune di Bosco Marengo (AL) non è stata trovata documentazione relativa alla suddetta pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Pollastra, Via Tortona n. 91

Numero pratica: 29/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione fienile in sgombero-box

Oggetto: Variazione di destinazione

Presentazione in data 02/07/1999 al n. di prot. 3134

Rilascio in data 18/09/1999 al n. di prot. 29

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Non esiste nessun progetto iniziale.

In questo caso fa fede la planimetria catastale, la quale risulta coerente con lo stato attuale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 13-26218 del 09/12/1998 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Aree a destinazione residenziale di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	-art. 12.2 lettera b -pericolosità geomorfologica: classe I

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Area di P.R.G.C. a capacità insediativa esaurita. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nell'allegato 4

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 13-26218 del 09/12/1998 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Aree a destinazione residenziale di tipo B2
Norme tecniche di attuazione:	-art. 12.2 lettera b -pericolosità geomorfologica: classe I

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Area di P.R.G.C. a capacità insediativa esaurita. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nell'allegato 4

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Fabbricato di civile abitazione, dalle fondamenta al tetto, elevato su due piani fuori terra collegati da scala interna, composto di cucina, soggiorno e bagno al piano terra e due camere, disimpegno, bagno e balcone



al piano primo (collegato al locale di sgombero posto in altro fabbricato), oltre a giardini e cortile, su parte del quale insiste servitù passiva di passaggio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **491,32**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967; probabilmente primi anni del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999-2000

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: QUALCHE PROBLEMA DI MUFFA NEL BAGNO SOTTOSCALA DEL PIANO TERRA

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999-2000

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA MURARIA A GAS METANO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analo-

ghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali PIANO TERRA	sup reale lorda	59,91	1,00	59,91
Marciaipiedi (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Marciaipiedi (eccedenza)	sup reale lorda	19,88	0,02	0,40
Giardini (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardini (eccedenza)	sup reale lorda	40,39	0,02	0,81
Locali principali (PIANO PRIMO)	sup reale lorda	55,66	1,00	55,66
Balconi (fino a mq. 25)	sup reale lorda	11,91	0,25	2,98
Locale accessorio (non collegato ai vani principali, con altezza minima 1,50)	sup reale lorda	18,58	0,20	3,72
Cortile esclusivo (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Cortile esclusivo (eccedenza)	sup reale lorda	34,06	0,02	0,68
Cortile Nord gravato da servitù (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Cortile Nord gravato da servitù (eccedenza)	sup reale lorda	141,70	0,02	2,83
Cortile Sud gravato da servitù (fino a mq. 25)	sup reale lorda	9,23	0,10	0,92
		491,32		137,91

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Box auto situato al piano terra di fabbricato indipendente rispetto a quello di civile abitazione, collegato

Pag. 12

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

mediante scala a chiocciola con locale di sgombero posto al piano primo (locale accessorio dell'abitazione)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **19,71**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967; probabilmente primi anni del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999-2000

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi (1 utilizzato come box auto), di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL BOX RISULTA ESSERE GIA' DI PICCOLE DIMENSIONI, PER IL SOLO FATTO DI DOVER RICOVERARE AUTO DI MEDIA GRANDEZZA

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999-2000

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati

ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto (non collegato ai vani principali)	sup reale lorda	19,71	0,50	9,86
		19,71		9,86

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 Bosco Marengo (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT"

(Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI / non disponibile per la zona);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni OMI non disponibili per zona extraurbana - agricola di Bosco Marengo;

Altre fonti di informazione: Altre vendite di aste immobiliari Tribunale di Alessandria avvenute in zona limitrofa.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.890,97.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali principali PIANO TERRA	59,91	€ 550,00	€ 32.950,50
Marciapiedi (fino a mq. 25)	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Marciapiedi (eccedenza)	0,40	€ 550,00	€ 220,00
Giardini (fino a mq. 25)	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 339 / 2024

Giardini (eccedenza)	0,81	€ 550,00	€ 445,50
Locali principali (PIANO PRIMO)	55,66	€ 550,00	€ 30.613,00
Balconi (fino a mq. 25)	2,98	€ 550,00	€ 1.639,00
Locale accessorio (non collegato ai vani principali, con altezza minima 1,50)	3,72	€ 550,00	€ 2.046,00
Cortile esclusivo (fino a mq. 25)	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Cortile esclusivo (eccedenza)	0,68	€ 550,00	€ 374,00
Cortile Nord gravato da servitù (fino a mq. 25)	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Cortile Nord gravato da servitù (eccedenza)	2,83	€ 550,00	€ 1.556,50
Cortile Sud gravato da servitù (fino a mq. 25)	0,92	€ 550,00	€ 506,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.850,50
Tracce di umidità bagno piano terra detrazione di €. 5000.00			€ -5.000,00
Minore valore per servitù passiva detrazione del 7.00%			€ -4.959,54
Valore Finale			€ 65.890,97
Valore corpo			€ 65.890,97
Valore pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.890,97
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.890,97

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.423,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto (non collegato ai vani principali)	9,86	€ 550,00	€ 5.423,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.423,00
Valore Finale			€ 5.423,00
Valore corpo			€ 5.423,00
Valore pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.423,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.423,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	137,91	€ 65.890,97	€ 65.890,97
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,86	€ 5.423,00	€ 5.423,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 10.697,09



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.300,00



Arrotondamento

€ 183,13

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 59.500,00

Allegati

- 1)Elaborati grafici di rilievo
- 2)Documentazione catastale
- 3)Documentazione Archivio Ufficio Tecnico del Comune
- 4)Stralcio del P.R.G.C. e delle N.T.A.
- 5)Documentazione fotografica
- 6)A.P.E.
- 7)Certificati anagrafici
- 8)Atto notarile contenente costituzione della servitù
- 9)Documentazione fotografica relativa alla servitù
- 10)Relazione tecnica relativa alla servitù

Data generazione:
11-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio

Firmato Da: AMADIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71cdd43bd09265dac7e13e59839cbde0

