

---

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

promossa da: **TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **250/2023**  
data udienza .: **21-05-24, ore 11,00**

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

**AGGIORNAMENTO IN MERITO ALL'ASSENZA DI PRATICHE EDILIZIE**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - insieme di 3  
fabbricati distinti  
residenziale e ripostiglio**

Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**

Codice fiscale: RSSLN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: [arc.alessandrorossi@gmail.com](mailto:arc.alessandrorossi@gmail.com)

Pec: [alessandro.rossi@archiworldpec.it](mailto:alessandro.rossi@archiworldpec.it)

# PDF Eraser Free

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
foglio 1, particella 54, subalterno 1, comune Bosio, categoria A/4, classe 2,  
consistenza vani 8, superficie 158 mq. - totale escluso aree scoperte mq. 158,  
rendita € 285,08

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
foglio 1, particella 54, subalterno 2, comune Bosio, categoria C/2, classe U,  
consistenza 28 mq.- , superficie 48 mq, rendita € 39,04

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

Libero

**Corpo:** B

Libero

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

**Bene:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

PDF Eraser Free

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

**Corpo:** B

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL, FINEKOBANK spa

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL, FINEKOBANK spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

## PDF Eraser Free

**Bene:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

**Valore complessivo intero:** 18.185,12

Beni in **Bosio (AL)**  
Località/Frazione **Località Ponassi**  
Località Ponassi 3

**Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio**

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

Data di presentazione: 24-10-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bosio (AL) CAP: 15060 frazione:  
Località ponassi, Località Ponassi 3**

Note: fabbricato residenziale (da terra a tetto) in continuità con altri fabbricati ( a schiera) con adiacente fabbricato ad uso ripostiglio ( da terra a tetto ) sempre in continuità con altri fabbricati ( a schiera)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, foglio 1, particella 54, subalterno 1, comune Bosio, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8, superficie 158 mq. - totale escluso aree scoperte mq. 158, rendita € 285,08

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno  
demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Note: Sanzione € 1.000,00 + pratica edizia circa € 800,00 ( verificare importi e modalità con ufficio tecnico Comunale

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nel fabbricato "abitazione " si rileva un'unica difformità : la demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno**

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bosio (AL) CAP: 15060 frazione:  
Località ponassi, Località Ponassi 3**

Note: fabbricato Ripostiglio a 2 piani completamente " Crollato"

# PDF Eraser Free

## Quota e tipologia del diritto

1/1 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

foglio 1, particella 54, subalterno 2, comune Bosio, categoria C/2, classe U, consistenza 28 mq.-, superficie 48 mq, rendita € 39,04

**Informazioni in merito alla conformità catastale: Ininfluyente in quanto completamente "crollato"**

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

**Caratteristiche zona:** piccolo Borgo in Collina normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Gavi ligure.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3**

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di FINEKOBANK spa contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 29/09/2006 ai nn. 158265/14281; Iscritto/trascritto a Gavi Ligure in data 11/10/2006 ai nn. 5650/1152; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili a favore di TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/09/2023 ai nn. 416 iscritto/trascritto a Alessandria in \_\_\_\_\_

data 10/10/2023 ai nn. 4543/3756.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria annotata a favore di FINEKOBANK spa contro

; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 29/09/2006 ai nn. 158265/14281; Iscritto/trascritto a Gavi Ligure in data 11/10/2006 ai nn. 5650/1152; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL contro ; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/09/2023 ai nn. 416 iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/10/2023 ai nn. 4543/3756.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3**

**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** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3**

**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** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

# PDF Eraser Free

**Titolare/Proprietario:** • ( ), nato a ( ) il ( ) , c.f. : ( )  
( ), nata a ( ) il ( ) , c.f. ( )

**proprietario/i ante ventennio al 29/09/2006.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: A ( ) e ( ) , Gli immobili sono pervenuti per successione in 2 momenti distinti . per 1/3 da ( ) , nata a ( ) il ( ) , c.f. ( )  
( ) deceduta in data 12-04-2000, Successione trascritta a Novi Ligure il 8-11-2000 .RP 3459, RG 4700 -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3890, RG 4705 Per 2/3 dal ( ) , nato a ( ) il ( ) , c.f. ( )

( ) , decduto in data 22-06-1994 Successione trascritta a Novi Ligure il 29-11-1996 R.P. 486, RG 571 . -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3889, RG 4704

**Titolare/Proprietario:** ( ) nata a ( ) (GE) il ( )  
dal 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele, in data 29/09/2006, ai nn. 158264/14280.

Note: venditori: ( ) , nato a ( ) il ( ) , c.f. : ( )  
( ) , nata a ( ) il ( ) , c.f. ( )

Continuità delle trascrizioni: SI

## Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** • ( ) , nato a ( ) il ( ) , c.f. : ( )  
( ) , nata a ( ) il ( ) , c.f. ( )

**proprietario/i ante ventennio al 29/09/2006.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: A ( ) , Gli immobili sono pervenuti per successione in 2 momenti distinti . per 1/3 da ( ) , nata a ( ) il ( ) , c.f. ( )  
( ) deceduta in data 12-04-2000, Successione trascritta a Novi Ligure il 8-11-2000 .RP 3459, RG 4700 -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3890, RG 4705 Per 2/3 dal ( ) , nato a ( ) il ( ) , c.f. ( )

( ) , decduto in data 22-06-1994 Successione trascritta a Novi Ligure il 29-11-1996 R.P. 486, RG 571 . -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3889, RG 4704

**Titolare/Proprietario:** ( ) nata a ( ) il ( )  
dal 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele, in data 29/09/2006, ai nn. 158264/14280.

Note: venditori: ( ) , nato a ( ) , c.f. : ( )  
( ) , nata a ( ) il ( ) , c.f. ( )

## Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Previo Accesso agli atti , **NON SONO STATE RILEVATE PRATICHE EDILIZIE SUI FABBRICATI OGGETTO DI PERIZIA** così come comunicato da Uff. tecnico del Comune in data 12.03-24. neppure in data antecedente il 2006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

## PDF Eraser Free

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: al piano terra è stata demolita la tramezza che separava la cucina dal soggiorno, creando di fatto un unico locale

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Fabbricato crollato NON valutabile

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Bosio (AL) CAP: 15060 frazione: Località ponassi, Località Ponassi 3**

---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Immobile edificato prima del 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Bosio (AL) CAP: 15060 frazione: Località ponassi, Località Ponassi 3**

---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: edificato in epoca antecedente il 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Il corpo "A" è costituito da 2 fabbricati distinti che affacciano sulla corte di proprietà esclusiva :

- fabbricato ad uso abitazione distribuito su 3 piani fuori terra ed uno seminterrato con il seguente impianto distributivo .

Piano terra ingresso dalla corte, cucina e soggiorno- Piano primo 2 camere ed un bagno - piano secondo 2 camere- cantina al piano interrato ( al momento NON accessibile ).

- fabbricato ad uso ripostiglio magazzino su 2 piani fuori terra. impianto distributivo : 1 vano al piano terra con accesso dalla corte ed un vano al piano primo con tetto a vista

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

L'edificio è stato costruito nel: epoca Non rilevabile , ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non rilevabile,

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m.

# PDF Eraser Free

2,70/2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Pessimo in totale abbandono

Condizioni generali dell'immobile:

### Fabbricato ad uso abitazione :

nonostante si rilevi un inizio di ristrutturazione per la parte abitazione , la situazione generale in particolare per impiantistica e servizio igienico , si trova in condizioni generali di abbandono, Tutta l'impiantistica è da riprendere , e parti dell'immobile completamente da ristrutturare , in particolare la scala interna ed il tetto.

verosimilmente vi sono infiltrazioni di acqua evidenti nelle stanze al piano superiore.

le murature interne presentano molte parti da intonacare.

### Fabbricato ad uso ripostiglio

finito al grezzo, senza impianti., tetto in condizioni pessime e lesioni strutturali nella muratura .

**Caratteristiche descrittive:** Riferito al fabbricato residenziale

**Caratteristiche strutturali:** Riferito al fabbricato residenziale

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>Volte in mattoni la prima soletta</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: la seconda e terza soletta con putrelle acciaio e laterizio
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>bagni : piastrelle gres ceramico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>

# PDF Eraser Free

## Impianti:

Elettrico

tipologia: **soffotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**pesime** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **NON rilevata**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **NON rilevata** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto totalmente da revisionare

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con calderina a gas + Stufa a pellet collegata all'impianto
Stato impianto	Non rilevabile
Potenza nominale	Calderina a gas inferiore a 35 KW caldaia a pellet NON rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	NON rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto totalmente da revisionare

### Condizionamento e climatizzazione:

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



# PDF Eraser Free

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

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

**Riscaldamento: NON PRESENTE**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie con verifiche in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	128,00	1,00	128,00
Ripostiglio corpo "B" + cantina Corpo "A"	sup lorda di pavimento	72,00	0,33	23,76
		<b>200,00</b>		<b>151,76</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° 2023

Zona: Bosio (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: intero edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 495,00

Valore di mercato max (€/mq): 640,00

### Pertinenze:

A

1. Corte di pertinenza sviluppa una superficie complessiva di 120 circa mq ( indicata come comune Valore a corpo: € 500 sulla plan. catastale )

PDF Eraser Free

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B

fabbricato **completamente crollato**.

Originariamente , dalla scheda catastale , distribuito su 3 piani di cui 2 fuori terra

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte esclusivamente dalle planimetrie catastali in quanto il fabbricato è completamente crollato .

Dalle schede catastali risulterebbe aver avuto una superficie lorda totale ( sui 3 piani , pari a mq. 95,00 circa ) .

A questo corpo NON viene attribuito alcun valore in quanto crollato;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato , per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo " comparativo " che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto;

il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni , assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del terreno, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione , determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione ( posizione, conformazione del lotto ecc.. )

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Bosio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Tecnocasa;

Altre fonti di informazione: operatori Immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Corte di pertinenza ( indicata come comune sulla plan. catastale )**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.731,40.

## PDF Eraser Free

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	128,00	€ 450,00	€ 57.600,00
ripostiglio	23,76	€ 450,00	€ 10.692,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.292,00
fabbricato in stato di abbandono detrazione del 50.00%			€ -34.146,00
impiantistica totalmente da rivedere detrazione del 10%			€ -3.414,60
Valore Corpo			€ 30.731,40
Valore Pertinenze			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 31.231,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.231,40

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Corte di pertinenza ( indicata come comune sulla plan. catastale )	151,76	€ 31.231,40	€ 31.231,40
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

# PDF Eraser Free

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 6.246,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.800,00

costi per ripristino area fabbricato crollato ( stima da verificare )

€ -5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: nonostante risulti tecnicamente possibile dividere la proprietà , il sottoscritto ritiene commercialmente più corretto formulare un unico lotto

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 18.185,12**

### Allegati

Planimetria generale Wegis .- Visure catastali - planimetrie catastali - G. map street - n.ro 7  
schede fotografiche - difformità rilevate -

Data generazione:

15-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Rossi**