
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **91/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/02/2022 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villa con giardino

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano
Codice fiscale: BRSLN73C68A182Y
Studio in: via Firenze 14 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-253787
Email: ale.borsano@libero.it
Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 7, , categoria A/10, classe U, consistenza 10 vani, superficie 371 mq, rendita € 1885,07, indirizzo Strada per Donna n. 6,

Corpo: B

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

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 2, categoria In corso di costruzione, indirizzo Via Borgata Donna n. 6, piano T-1

Corpo: C

Categoria:

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 2, categoria In corso di costruzione, indirizzo Via Borgata Donna n. 6, piano T-1

2. Stato di possesso

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A Libero

Corpo: B Libero

Corpo: C Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A Creditori Iscritti: ..

5. Comproprietari

Beni: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062



Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A Comproprietari: Nessuno

Corpo: B Comproprietari: Nessuno

Corpo: C Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A Misure Penali: NO

Corpo: B Misure Penali: No

Corpo: C Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Corpo: A Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada per Donna n. 6 - Borgata Donna - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Villa con giardino

Valore complessivo intero: € 559.351,40



Beni in **Bosco Marengo (AL)**
Località/Frazione **Borgata Donna**
Strada per Donna n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001 - Villa con giardino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Non risulta esplicitata la cronistoria ventennale degli identificativi catastali. E' stata richiesta integrazione in data 22/12/2021.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062 frazione: Borgata Donna,
Strada per Donna n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione unità dal **23/05/2011**,

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 7 categoria A/10, classe U, consistenza 10 vani, superficie 371 mq, rendita € € 1885,07, indirizzo Strada per Donna n. 6

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/05/2011 protocollo AL0200863 ABITAZIONE-UFFICI (n. 62198.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: /

Confini: Corte a due lati (sub 1), subalterni 4 e 2 stessi foglio e mappale

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione unità che ha dato origine alla precedente dal **21/06/2010**,

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 5, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € Euro 673,98, indirizzo Borgo Donna 6,

Derivante da: Variazione del 21/06/2010 protocollo n. AL0162336 in atti dal 21/06/2010 DIV VDE (n. 8595.1/2010)

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente dal **09/04/2010**,

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € Euro 748,86, indirizzo Borgo Donna n. 6 piano T-1

Derivante da: Variazione del 09/04/2010 protocollo n. AL0084910 in atti dal 09/04/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4832.1/2010)

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione dell'unità dal **28/01/2008**

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, categoria A/3 classe U, consistenza 11 vani, Rendita € 494,25, indirizzo Via Borgata Donna n. 6 piano T-1

Derivante da: COSTITUZIONE del 28/01/2008 protocollo AL0024876 (n. 308.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:



Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente dal **24/01/2008** ,
Comune Bosco marengo, foglio 12, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale
5120 mq

Derivante da: Tipo mappale del 24/01/2008 protocollo n. AL0012826 (n. 12826.2/2008)

Note: Annotazioni. comprende il Fg. 12 n. 71, 72, 124

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente dal **24/01/2008** ,
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale
1245 mq

Derivante da: Tipo mappale del 24/01/2008 protocollo n. AL0012826 (n. 12826.2/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare che ha dato origine alla precedente dal **20/06/1984**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 125, qualità FABBR RURALE, superficie catastale
1245 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'immobile che ha dato origine alla part. 135 dal **20/06/1984**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 71, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie
catastale 1355 mq, reddito dominicale: € Euro 15,40, reddito agrario: € Euro 11,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare che ha dato origine al Mapp 135 dal 20/06/1984
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 72, qualità FABBR RURALE, superficie catastale 80
mq

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'immobile che ha dato origine al Mapp 135 dal **06/11/2007**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie
catastale 2440, reddito dominicale: € Euro 74,98, reddito agrario: € Euro 29,61

Derivante da: Variazione d'ufficio del 06/11/2007 protocollo n. AL0403850 FO 403850/2007 (n.
77988.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare precedente dal **08/03/2007**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, subalterno AA / AB, qualità ORTO IRRIGUO /
SEMIN ARBOR, classe U / 2, superficie catastale 2100 / 340, reddito dominicale: € Euro 64,53 /
3,86, reddito agrario: € Euro 25,49 / 2,99

Derivante da: Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. AL0074961 Trasmissione dati
ai sensi del Decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n. 7231.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità precedente dal 20/06/1984
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie
catastale 2440, reddito dominicale: € Euro 27,72, reddito agrario: € Euro 21,42

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sulla planimetria del piano terreno non è rappresentata la tramezza di separazione tra ingresso e dispensa e il ripostiglio nel sottoscala; sulla planimetria del primo piano non è rappresentata la parete vetrata che divide la sala riunioni in due ambienti e non è rappresentata la scala che accede al soppalco sopra il locale di sgombero. Il soppalco non è rappresentato perché l'altezza non eccede i 1,50 m

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione - diversa distribuzione interna

Diritti catastali per DOCFA: € 50,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Onorario professionista per redazione e presentazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Note: La destinazione d'uso catastale attuale è A/10 ovvero ufficio, tuttavia **la destinazione corretta è quella residenziale come quella urbanistica concessionata dal Comune di Bosco Marengo, pertanto in occasione della variazione per diversa distribuzione interna è necessario anche variare la destinazione d'uso da A/10 a A/2** (destinazione dell'immobile fino al 12/05/2010).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

- Dal confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi emerge che la sagoma del fabbricato rappresentata in mappa sul lato sud è più arretrata rispetto al confine di proprietà.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE per ampliamento fabbricato minore del 20%

Diritti catastali per Tipo Mappale: € 109,00

Onorario professionista per redazione Tipo Mappale: € 500,00

Oneri Totali: € 609,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: La destinazione d'uso corretta dell'immobile non è ufficio (A/10) bensì residenziale, come concessionata dal Comune di Bosco Marengo.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Borgata Donna, Strada per Donna n.

6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: .

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione dell'unità dal 09/04/2010

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, subalterno 4, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 165 mq, rendita 468,68, indirizzo Via Borgata Donna n. 6, piano T

Derivante da: Variazione del 09/04/2010 protocollo n. AL0084910 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4832.1/2010)

Confini: Cortile a tre lati di cui al sub 1 e sub 7 stessi foglio e mappale

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione dell'unità dal **28/01/2008**

comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, categoria A/3 classe U, consistenza 11 vani, Rendita € 494,25, indirizzo Via Borgata Donna n. 6 piano T-1

Derivante da: COSTITUZIONE del 28/01/2008 protocollo AL0024876 (n. 308.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente dal **24/01/2008**,

Comune Bosco marengo, foglio 12, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5120 mq

Derivante da: Tipo mappale del 24/01/2008 protocollo n. AL0012826 (n. 12826.2/2008)

Note: Annotazioni. comprende il Fg. 12 n. 71, 72, 124

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente dal **24/01/2008**,

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1245 mq

Derivante da: Tipo mappale del 24/01/2008 protocollo n. AL0012826 (n. 12826.2/2008)



Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare che ha dato origine alla precedente **dal 20/06/1984**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 125, qualità FABBR RURALE, superficie catastale
1245 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'immobile che ha dato origine alla part. 135 **dal 20/06/1984**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 71, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie
catastale 1355 mq, reddito dominicale: € Euro 15,40, reddito agrario: € Euro 11,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare che ha dato origine al Mapp 135 dal 20/06/1984
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 72, qualità FABBR RURALE, superficie catastale 80
mq

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'immobile che ha dato origine al Mapp 135 **dal 06/11/2007**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie
catastale 2440, reddito dominicale: € Euro 74,98, reddito agrario: € Euro 29,61
Derivante da: Variazione d'ufficio del 06/11/2007 protocollo n. AL0403850 FO 403850/2007 (n.
77988.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare precedente **dal 08/03/2007**
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, subalterno AA / AB, qualità ORTO IRRIGUO /
SEMIN ARBOR, classe U / 2, superficie catastale 2100 / 340, reddito dominicale: € Euro 64,53 /
3,86, reddito agrario: € Euro 25,49 / 2,99

Derivante da: Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. AL0074961 Trasmissione dati
ai sensi del Decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n. 7231.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità precedente dal 20/06/1984
Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie
catastale 2440, reddito dominicale: € Euro 27,72, reddito agrario: € Euro 21,42

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Fabbricato in corso di costruzione sito in frazione: Borgata Donna, Strada per Donna n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Situazione dell'unità dal 09/04/2010, foglio 12
comune Bosco Marengo, Foglio 12, particella 135, subalterno 2, categoria In corso di cos-
truzione, indirizzo Via Borgata Donna n. 6, piano T-1,

Derivante da: Variazione del 09/04/2010 protocollo n. AL0084910 DIVISIONE-DIVERSA DIS-
TRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4832.1/2010)



Confini: Cortile di cui al sub 1 a due lati e sub 7 stessi foglio e mappale

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente **dal 24/01/2008** ,

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5120 mq

Derivante da: Tipo mappale del 24/01/2008 protocollo n. AL0012826 (n. 12826.2/2008)

Note: Annotazioni. comprende il Fg. 12 n. 71, 72, 124

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità che ha dato origine alla precedente **dal 24/01/2008** ,

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1245 mq

Derivante da: Tipo mappale del 24/01/2008 protocollo n. AL0012826 (n. 12826.2/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare che ha dato origine alla precedente **dal 20/06/1984**

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 125, qualità FABBR RURALE, superficie catastale 1245 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'immobile che ha dato origine alla part. 135 **dal 20/06/1984**

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 71, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1355 mq, reddito dominicale: € Euro 15,40, reddito agrario: € Euro 11,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare che ha dato origine al Mapp 135 dal 20/06/1984

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 72, qualità FABBR RURALE, superficie catastale 80 mq

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'immobile che ha dato origine al Mapp 135 **dal 06/11/2007**

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 2440, reddito dominicale: € Euro 74,98, reddito agrario: € Euro 29,61

Derivante da: Variazione d'ufficio del 06/11/2007 protocollo n. AL0403850 FO 403850/2007 (n. 77988.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità immobiliare precedente **dal 08/03/2007**

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, subalterno AA / AB, qualità ORTO IRRIGUO / SEMIN ARBOR, classe U / 2, superficie catastale 2100 / 340, reddito dominicale: € Euro 64,53 / 3,86, reddito agrario: € Euro 25,49 / 2,99

Derivante da: Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. AL0074961 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n. 7231.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Situazione dell'unità precedente dal 20/06/1984

Comune Bosco Marengo, foglio 12, particella 124, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 2440, reddito dominicale: € Euro 27,72, reddito agrario: € Euro 21,42

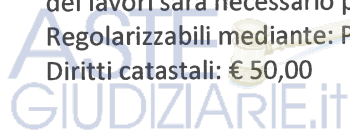
Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di immobile in corso di costruzione attualmente non è presente in banca dati alcuna planimetria; in occasione del completamento dei lavori sarà necessario presentare opportuna denuncia di variazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCCA per variazione.

Diritti catastali: € 50,00



Onerario professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale: Attualmente l'immobile è correttamente identificato come "in costo di costruzione" in quanto la ristrutturazione è stata interrotta allo stato grezzo. Completando i lavori sarà tuttavia necessario provvedere alla variazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di villa con giardino risultante dalla trasformazione di un ex edificio rurale (cascina), posto nella campagna del Comune di Bosco Marengo nella Frazione Donna, in aderenza alla ferrovia. Parte del fabbricato è stato completamente ristrutturato, mentre per la restante porzione i lavori sono stati interrotti al grezzo. Sul fronte strada si trova una scenografica recinzione in muratura con balaustre e statue, il piazzale sul fronte della casa, pavimentato in piastrelle, presenta una fontana decorativa. Sul retro del fabbricato si estende il terreno di proprietà.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure a 14 Km, Alessandria 20 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Colline monferrato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Novi Ligure 14 Km, Stazione ferroviaria Alessandria 20 Km, Casello autostradale di Alessandria Est 14 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Bosco Marengo (AL), Strada per Donna n. 6

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL), Strada per Donna n. 6

Libero

Identificativo corpo: C

sito in Bosco Marengo (AL), Strada per Donna n. 6

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ derivante da verbale pignoramento immobili a rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 13/04/2021 ai nn. 1093/2021 iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/06/2021 ai nn. 4786/3668

Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge e uso.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____

derivante da mutuo fondiario a rogito di Notaio Sergio Finesso di Alessandria in data 29/02/2008 ai nn. 60588/16815, iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/03/2008 ai nn. 2582/813. Importo ipoteca: € 246600; Importo capitale: € 164400.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Bosco Marengo (AL), Strada per Donna n. 6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il piano terreno si trova al piano cortile, mentre l'accesso al primo piano è possibile mediante ascensore interno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL), Strada per Donna n. 6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: C

Fabbricato in corso di costruzione sito in Bosco Marengo (AL), Strada per Donna n. 6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

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

Titolare/Proprietario:

proprietarii ante ventennio fino al 29/02/2008 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giacomo Vexina di Novi Ligure, in data 18/12/1979, ai nn. 24037, trascritto a Alessandria, in data 10/01/1980, ai nn. 261/241.

Note:

Titolare/Proprietario:

in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sergio Finesso di Alessandria, in data 29/02/2008, ai nn. 60587/16814; trascritto a Alessandria, in data 13/03/2008, ai nn. 2581/1406.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato sito in **Bosco Marengo (AL) CAP: 15062 frazione: Borgata Donna, Strada per Donna n. 6**

Numero pratica: 11/08

Intestazione: f

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo

Presentazione in data 19/04/2008 al n. di prot. 1979

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C



Fabbricato sito in **Bosco Marengo (AL) CAP: 15062 frazione: Borgata Donna, Strada per Donna n. 6**

Numero pratica: 40/08

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di recinzione con cancello di accesso alla proprietà

Presentazione in data 04/10/2008 al n. di prot. 4532

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Fabbricato sito in **Bosco Marengo (AL) CAP: 15062 frazione: Borgata Donna, Strada per Donna n. 6**

Numero pratica: 05/09 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Tipo intervento non riportato sulla concessione

Presentazione in data 12/03/2009 al n. di prot. 1195

Rilascio in data 03/09/2009 al n. di prot. 05/09

Abitabilità/agibilità in data 20/05/2010 al n. di prot. ????

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Fabbricato sito in **Bosco Marengo (AL) CAP: 15062 frazione: Borgata Donna, Strada per Donna n. 6**

Numero pratica: 26/11

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera al P.d.C. 05/09

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/10/2011 al n. di prot. 4452

Rilascio in data 07/11/2014 al n. di prot. 26/11

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C



7.1 Conformità edilizia:

Corpo A (sub 7) Uffici (A10) - abitazione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo è presente un soppalco che occupa tutta la superficie del locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Note: Poiché l'immobile deve essere soggetto a pratica di completamento, si rimanda a quanto riferito in relazione al corpo C

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Si specifica che la destinazione d'uso urbanistica della presente particella è abitazione e non uffici come



denunciato al Catasto Fabbricati

Corpo B (sub 4) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: In relazione al presente immobile si riferisce che lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie allegata alla pratica edilizia del 2011.

Corpo C Fabbricato in corso di costruzione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 07/11/2014 veniva rilasciato un Permesso di Costruire ove erano in progetto le opere relative al presente bene, che però non sono state portate a termine e ad oggi il titolo edilizio è scaduto e non più prorogabile. Si rileva inoltre che il portico al piano terra è stato chiuso, in contrasto con le tavole di progetto depositate.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e completamento

Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria opere in difformità relative all'intero fabbricato con i titoli edilizi depositati (soppalco al primo piano sub 7 e chiusura portico sub 2) e completamento opere in corso.

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Onorario professionista per redazione di pratica edilizia e direzione lavori: € 3.500,00

Onorario strutturista per progettazione e presentazione denuncia delle strutture: € 2.500,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: In relazione alla sanzione amministrativa si avvisa che l'importo è indicativo, poiché l'importo corretto sarà determinato in base al progetto definitivo dell'opera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Corpi A, B e C

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree agricole di tipo E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 e art. 12.8 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] - abitazione di cui al punto A

Porzione di villa con giardino, derivante dalla trasformazione di un edificio rurale (cascina) mediante completa ristrutturazione. E' composta al piano terra da portico, ingresso principale con scalone al piano superiore e sottostante ripostiglio, adiacente locale ad uso soggiorno e piccolo servizio igienico. L'ingresso comunica con i locali ad uso garage di cui al sub 4 (corpo B); al piano primo l'immobile è composto da scala di collegamento al piano inferiore, corridoio, 4 camere, dispensa, servizio igienico, ampia sala divisa in due da parete vetrata, e locale di sgombero con soprastante soppalco (utilizzabile unicamente come sgombero a causa della ridotta altezza); terrazzo sul lato sud e balconata sul lato nord. L'immobile è dotato di ascensore interno con partenza dal locale garage (sub 4) e arrivo nell'ampio locale di sgombero. Sebbene la destinazione



d'uso indicate al Catasto sia ad ufficio, in realtà la destinazione corretta dal punto di vista urbanistico è quella abitativa. La presente parte di fabbricato è stata oggetto di ristrutturazione con materiali e finiture di pregio e comunica con la porzione adiacente di cui al sub 2 (corpo C) attualmente al grezzo. La facciata principale (sud) e quella est sono intonacate e dipinte, mentre la facciata nord non risulta tinteggiata.

L'intero fabbricato insiste su di un lotto di terreno della consistenza complessiva pari a 5.120 mq (vedasi Certificato di destinazione urbanistica): la porzione posta sul fronte dell'edificio costituisce la corte di ingresso, è pavimentata con piastrelle che presentano segni di degrado presumibilmente dovuti all'azione del gelo ed è presente una grande fontana decorativa con statue. La porzione posta sul retro è in parte asfaltata, in parte è invece adibita a verde incolto. Il lato nord-est costeggia la ferrovia, mentre il lato ovest confina con la proprietà del marito dell'esecutata e con la quale la proprietà pignorata è comunicante non trovandosi recinzioni a divisorio. La suddetta corte-giardino è identificata al Catasto Fabbricati con il sub 1 stessi Foglio e Mappale destinazione Bene comune non censibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **657,00**

E' posto al piano: T- 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 2010-2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: La presente parte dell'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione, ad eccezione dei fenomeni di risalita di umidità che interessano le murature al piano terreno. Si segnala che la balconata sul lato nord non è ultimata, mancando parte della pavimentazione e della balaustra.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone**
 Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone**
 Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime**
 Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime**
 Manto di copertura **materiale: tegole in laterizio condizioni: ottime**
 Pavim. Esterna **materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse**
 Note: La pavimentazione in più punti si disgrega
 Pavim. Interna **materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime**
 Riferito limitatamente a: Piano terra e parte del piano primo
 Pavim. Interna **materiale: Laminato condizioni: buone**
 Riferito limitatamente a: Parte del piano primo



Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Portone piano terra

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **ottime**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **ottime****Impianti:**

Ascensore

ascensore interno che collega il garage con il primo piano dell'abitazione

Citofonico

Audio

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle rilevazioni metriche eseguite in loco e delle planimetrie reperite nei pubblici uffici. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo	sup reale lorda	310,00	1,00	310,00
Piano terra	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
Terrazzo piano primo	sup reale lorda	38,00	0,33	12,54



Balconata piano primo	sup reale lorda	34,00	0,20	6,80
Portico piano terra	sup reale lorda	38,00	0,25	9,50
Soppalco	sup reale lorda	116,00	0,20	23,20
		657,00		483,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2021

Zona: centrale/centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Trattasi di garage pertinenziale al fabbricato, posto al piano terreno dell'edificio e dotato di tre portoni basculanti di ingresso: comprende anche il locale caldaia, un ripostiglio/wc e l'ascensore interno di accesso al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010-2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**
Riferito limitatamente a: FinestreInfissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**
Riferito limitatamente a: Porte tagliafuocoPavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

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 dell'immobile è stata calcolata sulla base delle rilevazioni metriche eseguite in loco e delle planimetrie reperite nei pubblici uffici. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	188,00	1,00	188,00
		188,00		188,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2021

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 400
 Valore di mercato max (€/mq): 600

Descrizione: di cui al punto C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Porzione di fabbricato posta su due piani più torre e adiacente alla porzione di cui al corpo A (sub 7) attualmente in corso di costruzione e consistente al piano terra in 4 vani grandi e due piccoli, oltre a scala di accesso al piano primo e altro vano ad uso portico (in realtà chiuso con pareti) comunicante con la proprietà confinante; al primo piano open space, scala di accesso alla torretta e grande terrazzo balconata sul fronte e sul retro; al piano secondo torretta e terrazzo.

Questa parte di fabbricato si trova attualmente in fase di ristrutturazione al cd. rustico, ovvero sono realizzate le tramezzature interne, una parte degli impianti, alcuni sottofondi, mentre sono da completare gli intonaci, da realizzare le pavimentazioni, gli infissi interni ed esterni, tutte le finiture e completare gli impianti tecnologici, come meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **613,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010-2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 più torretta piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in fase di ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura
Strutture verticali	materiale: muratura

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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



Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle rilevazioni metriche eseguite in loco e delle planimetrie reperite nei pubblici uffici. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	143,00	1,00	143,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	160,00	0,66	105,60
Portico piano terra	sup reale lorda	146,00	1,00	146,00
Terrazzo/balcone piano primo	sup reale lorda	128,00	1,00	128,00
Torretta	sup reale lorda	12,00	1,00	12,00
Portico piano torretta	sup reale lorda	24,00	1,00	24,00
		613,00		558,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2021

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.



Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Si precisa che per la stima del suddetto immobile il valore del sedime pertinenziale si intende ricompreso nella stima dei singoli corpi e in relazione al corpo C si è tenuto conto delle opere ancora necessarie per il completamento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Bosco Marengo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 410.584,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano primo	310,00	€ 850,00	€ 263.500,00
Piano terra	121,00	€ 850,00	€ 102.850,00
Terrazzo piano primo	12,54	€ 850,00	€ 10.659,00
Balconata piano primo	6,80	€ 850,00	€ 5.780,00
Portico piano terra	9,50	€ 850,00	€ 8.075,00
Soppalco	23,20	€ 850,00	€ 19.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 410.584,00
Valore corpo			€ 410.584,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 410.584,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 410.584,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	188,00	€ 500,00	€ 94.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.000,00
Valore corpo			€ 94.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.000,00

C. Fabbricato in corso di costruzione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.840,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	143,00	€ 400,00	€ 57.200,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 91 / 2021

Abitazione piano primo	105,60	€ 400,00	€ 42.240,00
Portico piano terra	146,00	€ 200,00	€ 29.200,00
Terrazzo/balcone piano primo	128,00	€ 200,00	€ 25.600,00
Torretta	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
Portico piano torretta	24,00	€ 200,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.840,00
Valore corpo			€ 163.840,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] - abitazione	483,04	€ 410.584,00	€ 410.584,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	188,00	€ 94.000,00	€ 94.000,00
C	Fabbricato in orso di costruzione	558,60	€ 163.840,00	€ 163.840,00

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%)	€ 100.263,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.809,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 559.351,40**

Data generazione:
19-01-2022



L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Borsano

Alessandra Borsano

