

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **40/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - RISTORANTE, 002
- ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom Massimo Mortara
Codice fiscale: MRTMSM64H24A182P
Studio in: Corso Cento Cannoni 106 - 15021 Alessandria
Telefono: 0131267252
Email: geometramortara@gmail.com
Pec: massimo.mortara@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 21, particella 121, subalterno 4, indirizzo strada Cascinotti n. 22, piano Terra, comune BOSCO MARENGO, categoria C/1, classe 2, consistenza 131, superficie 546, rendita € 1495,19

sezione censuaria BOSCO MARENGO - foglio 21, particella 93, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 5,66, reddito agrario: € 5,09,

sezione censuaria BOSCO MARENGO - foglio 21, particella 152, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 3,72,

sezione censuaria BOSCO MARENGO - foglio 21, particella 154, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 4680, reddito dominicale: € 48,34, reddito agrario: € 38,67,

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 21, particella 121, subalterno 3, indirizzo strada Cascinotti n. 22, piano Terra_Prime, comune BOSCO MARENGO, categoria A/2, classe 1, consistenza 191, superficie 156, rendita € 433,82

2 Stato di possesso

Bene: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile Registrato a ALESSANDRIA il 28/10/2015 ai nn.5683/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: E' locato solamente il ristorante mentre i terreni sono a disposizione della proprietà

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Occupato dalla proprietà, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Cascinotti n. 22 - Quattro Cascine - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - RISTORANTE

Valore complessivo intero: 118.000,00

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 106.000,00

Beni in **Bosco Marengo (AL)**
Località/Frazione **Quattro Cascine**
strada Cascinotti n. 22

Lotto: 001 - RISTORANTE

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

Data di presentazione: 23-03-2020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Quattro Cascine, strada Cascinotti n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 21, particella 121, subalterno 4, indirizzo strada Cascinotti n. 22, piano Terra, comune BOSCO MARENGO, categoria C/1, classe 2, consistenza 131, superficie 546, rendita € 1495,19

Confini: sub. 3 della part. 121, part. 143, part. 154 e 152, part. 62 e strada Cascinotti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 21, particella 93, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 5,66, reddito agrario: € 5,09

Confini: part. 33 e 61 e 152 e 154 e 65

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 21, particella 152, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 3,72

Confini: part. 93 e 62, sub. 4 della part. 121, part. 154

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 21, particella 154, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 4680, reddito dominicale: € 48,34, reddito agrario: € 38,67

Confini: part. 65 e 93 e 152, sub. 4 della part. 121, part. 142

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti due fabbricati accessori ad uso ripostiglio/sgombero, uno presente sul sedime di pertinenza del sub.4 di superficie di mq. 13 circa e l'altro presente sulla particella 154 di superficie di mq. 16 circa

Regolarizzabili mediante: Demolizione Immobile

Descrizione delle opere da sanare: fabbricati accessori

Note: Con la demolizione dei fabbricati accessori, si può dare la regolarità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Ristorante è posto al piano terra in un fabbricato di 2 piani fuori terra composto da 2 unità immobiliari indipendenti (ristorante e abitazione), sito nella frazione di Quattro Cascine, a circa 7 km. dal centro del paese e dagli uffici amministrativi comunali e ai sportelli bancari, non sono presenti esercizi commerciali.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA e NOVI LIGURE

Attrazioni paesaggistiche: nessuno

Attrazioni storiche: nessuno

Principali collegamenti pubblici: nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile

Registrato a ALESSANDRIA il 28/10/2015 ai nn.5683/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: E' locato solamente il ristorante mentre i terreni sono a disposizione della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di Notaio [REDACTED] di NOVI LIGURE in data 18/09/2012 ai nn. 2344/1898; Registrato a Agenzia delle Entrate di NOVI LIGURE ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 03/10/2012 ai nn. 5912/749; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 150000; Note: relativi alle part. 121 sub. 1 e 2 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI CUNEO in data 10/10/2014 ai nn. 4268/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate di CUNEO ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 17/11/2014 ai nn. 5975/759; Importo ipoteca: € 26006,91; Importo capitale: € 37500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiutivo; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 29/10/2014 ai nn. 67/2015; Registrato a Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 15/05/2015 ai nn. 2652/347; Importo ipoteca: € 7304,66; Importo capitale: € 10200,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiutivo; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 25/09/2014 ai nn. 1965/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 24/07/2015 ai nn. 4129/583; Importo ipoteca: € 13028,90; Importo capitale: € 20000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiutivo; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 15/06/2014 ai nn. 1071/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 13/09/2017 ai nn. 6152/839; Importo ipoteca: € 27324,51; Importo capitale: € 30000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 04/02/2020 ai nn. 571/2020 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 14/02/2020 ai nn. 1105/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 14/01/2020 ai nn. 7271 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 26/02/2020 ai nn. 1405/1008.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NESSUNA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NESSUNA. NESSUNA

Millesimi di proprietà: NESSUNA

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - NESSUNO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

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: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: NESSUNO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

per Intero **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 17/10/1990, ai nn. 21967/2690; registrato a Ufficio del Registro di VALENZA, in data 05/11/1990, ai nn. 413; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 30/10/1990, ai nn. 7023/4474.

Note: relativo alle part. 121 sub. 1 e 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

per Intero dal 16/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 16/12/1991, ai nn. 26136/-; registrato a Ufficio del Registro di VALENZA, in data 03/01/1992, ai nn. 5/-; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 03/01/1992, ai nn. 91/72.

Note: relativi ai terreni part. 93 e 152 e 154

Si segnala: A FAVORE di COMUNE DI BOSCO MARENGO CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Atto di Vincolo a rogito di Notaio [REDACTED] in data 22/02/1999, ai nn. 40432-; registrato all'Agenzia delle Entrate di NOVI LIGURE; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 03/01/1992, ai nn. 2305/1627.

L'atto è un obbligo unilaterale nei confronti di [REDACTED] che prevede quanto segue:

"PREMESSO..... - CHE CON ISTANZA IN DATA 26 MARZO 1998, PROTOCOLLO NUMERO 1295 LA SIGNORA DEMMA MARIA HA PRESENTATO DOMANDA AL SINDACO DI BOSCO MARENGO AL FINE DI OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA PER AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21 MAPPALE 121 SUB. 1 SUL MAPPALE 121 DEL FOGLIO 121 DEL N.C.T. - CHE LA COMMISSIONE IGIENICO-EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL 3 APRILE 1998 HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE;TUTTO CIO' PREMESSO.....LA SIGNORA [REDACTED] SI E' IMPEGNATA A STABILIRE LA PROPRIA ABITUALE DIMORA NEL FABBRICATO RISTRUTTURATO DI CUI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN PREMessa CITATA, PER ALMENO CINQUE ANNI A DECORRERE DALLA DATA DI ABITABILITA RILASCIATA DAL COMUNE A SEGUITO DEI CITATI LAVORI.

Note: relativi alle particelle 121 sub. 1 e part. 121

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 32

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/04/1990 al n. di prot. 32

Numero pratica: 9

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/03/1999 al n. di prot. 9

Numero pratica: 9/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: SANATORIA

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/10/1992 al n. di prot. 9/2012

Numero pratica: 10/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da Residenziale a Ristorante

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/10/2013 al n. di prot. 10/2012

Numero pratica: 458

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: S.C.I.A.

Per lavori: VARIANTE del Permesso di Costruire n. 10/2012

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/01/2013 al n. di prot. 458

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2013 al n. di prot. -

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sono presenti due fabbricati accessori ad uso ripostiglio/sgombero, uno presente sul sedime di pertinenza del sub.4 di superficie di mq. 13 circa e l'altro presente sulla particella 154 di superficie di mq. 16 circa

Regolarizzabili mediante: Demolizione dei fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricati accessori

Demolizione dei fabbricati: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	art. 12.8 - aree di tipo E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Ristorante al piano terra, composto da una sala bar, una sala ristorante, una cucina, un disimpegno, uno spogliatoio, 3 bagno, 2 porticati, un sedime di pertinenza con tre terreni adiacenti formanti un unico corpo di mq.cat. 8470

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **2.270,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: data antecedente all'anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: sono presenti anche strutture in cemento armato
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Intonaci INTERNI ed ESTERNI	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: con maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: paistrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti conformità: NON DISPONIBILE
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: sufficienti , conformità: NON DISPONIBILE
Termico	tipologia: autonomo , rete di distribuzione: tubi in rame , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: sufficienti conformità: NON DISPONIBILE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NON DISPONIBILE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON DISPONIBILE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	DISCRETO
Impianto a norma	NON DISPONIBILE
Esiste la dichiarazione di conformità	NON DISPONIBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante	sup lorda di pavimento	168,00	1,00	168,00
porticato	sup lorda di pavimento	80,00	0,30	24,00
sedime di pertinenza	sup lorda di pavimento	2.022,00	0,01	20,22
		2.270,00		212,22

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Pertinenze

A

1. Terreni annessi

Sviluppa una superficie complessiva di 8470 mq

Destinazione urbanistica: AGRICOLA

Valore a corpo: **€ 9000**

Note: terreno (part. 93 e 152 e 154) formanti un unico corpo di mq.cat. 8470

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche dell'abitazione in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili nella zona di BOSCO MARENGO presso le Agenzie immobiliare della zona
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di BOSCO MARENGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA e di CASTELLAZZO BORMIDA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da €/mq. 580 a €/mq. 1150.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1] con annesso Terreni annessi**

Stima sintetica comparativa parametrica € 127.332,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante	168,00	€ 600,00	€ 100.800,00
porticato	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
sedime di pertinenza	A corpo	€ 3.800,00	€ 3.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.000,00
Valore corpo			€ 119.000,00
Valore Pertinenze			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso Terreni annessi	212,22	€ 128.000,00	€ 128.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.000,00

Lotto: 002 - ABITAZIONE

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

Data di presentazione: 23-03-2020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quattro Cascine, strada Cascinotti n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 21, particella 121, subalterno 3, indirizzo strada Cascinotti n. 22, piano Terra/Primo, comune BOSCO MARENGO, categoria A/2, classe 1, consistenza 191, superficie 156, rendita € 433,82

Confini: part. 143, sub. 4 della part. 121, strada Cascinotti

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- un ripostiglio/sgombero al piano Primo è stato trasformato in bagno

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi autorizzati

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dei luoghi autorizzati mediante lo smontaggio dei sanitari

Note: Con lo smontaggio dei sanitari, si può dare la regolarità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione posta al piano terra e al piano Primo in un fabbricato di 2 piani fuori terra composto da 2 unità immobiliari indipendenti (ristorante e abitazione), sito nella frazione di Quattro Cascine, a circa 7 km. dal centro del paese e dagli uffici amministrativi comunali e ai sportelli bancari, non sono presenti esercizi commerciali.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA e NOVI LIGURE

Attrazioni paesaggistiche: nessuno

Attrazioni storiche: nessuno

Principali collegamenti pubblici: nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla proprietà, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di Notaio [REDACTED] di NOVI LIGURE in data 18/09/2012 ai nn. 2344/1898; Registrato a Agenzia delle Entrate di NOVI LIGURE ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 03/10/2012 ai nn. 5912/749; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 150000; Note: relativi alle part. 121 sub. 1 e 2 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI CUNEO in data 10/10/2014 ai nn. 4268/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate di CUNEO ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 17/11/2014 ai nn. 5975/759; Importo ipoteca: € 26006,91; Importo capitale: € 37500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 29/10/2014 ai nn. 67/2015; Registrato a Agenzia delle Entrate di ACQUI TERME ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 15/05/2015 ai nn. 2652/347; Importo ipoteca: € 7304,66; Importo capitale: € 10200,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 25/09/2014 ai nn. 1965/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 24/07/2015 ai nn. 4129/583; Importo ipoteca: € 13028,90; Importo capitale: € 20000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 15/06/2014 ai nn. 1071/2014; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA ai nn. -/-; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 13/09/2017 ai nn. 6152/839; Importo ipoteca: € 27324,51; Importo capitale: € 30000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 04/02/2020 ai nn. 571/2020 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 14/02/2020 ai nn. 1105/823.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 14/01/2020 ai nn. 7271 registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 26/02/2020 ai nn. 1405/1008.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Nessuno

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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]

per intero **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 17/10/1990, ai nn. 21967/2690; registrato a Ufficio del Registro di VALENZA, in data 05/11/1990, ai nn. 413; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 30/10/1990, ai nn. 7023/4474.

Note: relativo alle part. 121 sub. 1 e 2

Si segnala: A FAVORE di COMUNE DI BOSCO MARENGO CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Atto di Vincolo a rogito di Notaio Franco BORGHERO di NOVI LIGURE, in data 22/02/1999, ai nn. 40432-; registrato all'Agenzia delle Entrate di NOVI LIGURE; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 03/01/1992, ai nn. 2305/1627.

L'atto è un obbligo unilaterale nei confronti di [REDACTED] che prevede quanto segue:

"PREMESSO..... - CHE CON ISTANZA IN DATA 26 MARZO 1998, PROTOCOLLO NUMERO 1295 LA SIGNORA DEMMA MARIA HA PRESENTATO DOMANDA AL SINDACO DI BOSCO MARENGO AL FINE DI OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA PER AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21 MAPPALE 121 SUB. 1 SUL MAPPALE 121 DEL FOGLIO 121 DEL N.C.T. - CHE LA COMMISSIONE IGIENICO-EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL 3 APRILE 1998 HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE;TUTTO CIO' PREMESSO..... [REDACTED] SI E' IMPEGNATA A STABILIRE LA PROPRIA ABITUALE DIMORA NEL FABBRICATO RISTRUTTURATO DI CUI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN PREMESSA CITATA, PER ALMENO CINQUE ANNI A DECORRERE DALLA DATA

DI ABITABILITÀ RILASCIATA DAL COMUNE A SEGUITO DEI CITATI LAVORI.

Note: relativi alle particelle 121 sub. 1 e part. 121

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 32

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/04/1990 al n. di prot. 32

Numero pratica: 9

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/03/1999 al n. di prot. 9

Numero pratica: 9/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: SANATORIA

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/10/1992 al n. di prot. 9/2012

Numero pratica: 10/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da Residenziale a Ristorante

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/10/2013 al n. di prot. 10/2012

Numero pratica: 458

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: S.C.I.A.

Per lavori: VARIANTE del Permesso di Costruire n. 10/2012

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/01/2013 al n. di prot. 458

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2013 al n. di prot. -

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In un ripostiglio/sgombero al piano Primo è stato trasformato in bagno

Regolarizzabili mediante: Smontaggio dei Sanitari
 Descrizione delle opere da sanare: Smontaggio dei Sanitari
 Smontaggio dei Sanitari: € 5.000,00
 Oneri Totali: € **5.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	art. 12.8 - aree di tipo E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Abitazione con ingresso da sedime di pertinenza, composto da:

- piano Terra: da vano scala e ripostiglio
- piano Primo: da cucina e 3 camere, un bagno, corridoio e disimpegno, 2 ripostigli/sgombero, un terrazzo
- piano Interrato: da una cantina

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **711,00**

E' posto al piano: Terra e Primo, Interrato

L'edificio è stato costruito nel: data antecedente all'anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
 Note: terrazzo

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: sono presenti anche strutture in cemento armato

Scale tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Intonaci interni ed esterni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **sufficienti**, conformità: NON DISPONIBILE

Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**, condizioni: **sufficienti**, conformità: NON DISPONIBILE

Termico tipologia: **autonomo**, rete di distribuzione: **tubi in rame**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: NON DISPONIBILE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NON DISPONIBILE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON DISPONIBILE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	DISCRETO
Impianto a norma	NON DISPONIBILE
Esiste la dichiarazione di conformità	NON DISPONIBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
Ripostigli/sgombero	sup lorda di pavimento	35,00	0,70	24,50
terrazzo	sup lorda di pavimento	42,00	0,20	8,40
Porticato	sup lorda di pavimento	54,00	0,30	16,20
Cantina	sup lorda di pavimento	21,00	0,40	8,40
Sedime di pertinenza	sup lorda di pavimento	435,00	0,01	4,35
		711,00		185,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche dell'abitazione in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili nella zona di BOSCO MARENCO presso le Agenzie immobiliare della zona
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di ALESSANDRIA;-
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;
- Uffici del registro di ALESSANDRIA;
- Ufficio tecnico di BOSCO MARENCO;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA e di CASTELLAZZO BORMIDA;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da €/mq. 600 a €/mq. 800.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	124,00	€ 600,00	€ 74.400,00
Ripostigli/sgombero	24,50	€ 600,00	€ 14.700,00
terrazzo	8,40	€ 600,00	€ 5.040,00
Porticato	16,20	€ 600,00	€ 9.720,00
Cantina	8,40	€ 600,00	€ 5.040,00
Sedime di pertinenza	A corpo	€ 2.100,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.000,00
Valore corpo			€ 111.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.000,00

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 civile [A2]	185,85	€ 111.000,00	€ 111.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.000,00

Alessandria, 11 marzo 2021

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Mortara