

B&G

ARCHITETTI

Studio Associato

Arch. Francesca Bellini

Arch. Fabio Gregorini

p. iva 02345140061
Novi Ligure Via Gramsci, 21
tel/fax. 0143/746464
email: studio@bgarchitettinovi.it
pec: francesca.bellini@archiworldpec.it
pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it

iscr. ord. arch. AL n. 729/671
iscrizione albo CTU Tribunale AL n°189/190
attestato tecnico ambientale
abilitazione alla sicurezza D.Lgs 81/08
Iscrizione Albo Certificatori Energ. Piemonte matr. n° 105094

III. mo Tribunale di Alessandria
Cancelleria Esecuzioni Imm. Ri
Corso Crimea, 81
15121 ALESSANDRIA
lòd.ma Giudice Dott.sa
Bianco Elisabetta
a mezzo dep. telematico

OGGETTO: procedimento di esecuzione immobiliare n° 114/2022 riunito alla 200/2022 e 148/2023

promosso da:

Con riferimento alla pratica di cui in oggetto, in seguito a verifiche effettuate sul lotto 6 lo scrivente rilevava, nella tabella finale relativa ai terreni annessi al lotto 6 un errore di battitura nel prezzo unitario di uno dei lotti agricoli, il quale portava quindi ad un errore nel totale del valore. Dato atto di ciò, di seguito, avendo corretto l'errore riporta di seguito tabella e valore dei beni corretti:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Garbagna.

8.3 Valutazione corpi:

A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.802,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione pt	82,00	€ 453,00	€ 37.146,00
abitazione p1	82,00	€ 453,00	€ 37.146,00
rustico pt	30,00	€ 217,00	€ 6.510,00
rustico/fienile p1	30,00	€ 100,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.802,00
Valore corpo			€ 83.802,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.802,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.802,00

B) terreni annessi alla cascina Miagrande. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.069,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminat f2 p283	1.150,00	€ 1,65	€ 1.897,50
bosco f2 p284	4.140,00	€ 0,85	€ 3.519,00



bosco f2 p292	1.070,00	€ 0,85	€ 909,50
seminat f2 p293	4.210,00	€ 1,65	€ 6.946,50 ←
seminat f2 p303	2.130,00	€ 1,65	€ 3.514,50
bosco misto f2 p304	740,00	€ 0,85	€ 629,00
seminativo f2 p306	16.570,00	€ 1,75	€ 28.997,50
semin arbor f2 p328	2.200,00	€ 1,65	€ 3.630,00
semin arbor f2 p340	240,00	€ 1,65	€ 396,00
vigneto f2 p341	2.200,00	€ 1,65	€ 3.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo			€ 54.069,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.069,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.069,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) cascinale e annessi rustici su due piani cascina Miagrande	Abitazione di tipo civile [A2]	224,00	€ 83.802,00	€ 83.802,00
B) terreni annessi alla cascina Miagrande	agricolo	34.650,00	€ 54.069,50	€ 54.069,50
TOTALE				€ 137.871,50

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%)	€ 20.680,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.690,78
---	--------------

Scusandosi ancora per il disagio si rimette alla Svi a disposizione per qualsiasi incombente.

Con l'occasione porge

Rispettosi Ossequi,

Novi Ligure, li 13/02/2024



Fabio Gregorini

