Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa

da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **4/2026** data
udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento sub 5
Lotto 002 - Appartamento sub 6

Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA
Fax: 3355314139
Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS nato a BOSCO MARENGO (AL) il 18/12/1953 c.f.
OMISSIS **Proprieta'** 1000/1000,

foglio 8, particella 194, subalterno 5,
indirizzo Via Dei Calleri, piano 1-S1, comune Bosco Marengo, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 85-83, rendita € 230,08

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 6
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS nato a BOSCO MARENGO (AL) il 18/12/1953
c.f. **OMISSIS Proprieta'** 1000/1000, foglio 8, particella
194, subalterno 6,
indirizzo Via Dei Calleri, piano 1-S1, comune Bosco Marengo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75-73, rendita € 188,25

2. Stato di possesso

Bene: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 6
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento sub 6 **Corpo:**

Appartamento fg 8 part 194 sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti

diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5
Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop per azioni, AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 6
Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop per azioni, AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 6

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 6
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento sub 6 **Corpo:**

Appartamento fg 8 part 194 sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dei Calleri n. 24 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

Valore complessivo intero arrotondato a: **€ 54.000,00**

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

Valore complessivo intero arrotondato a: **€. 46.500,00**

Beni in **Bosco Marengo (AL)**
Località/Frazione
Via Dei Calleri n. 24

Lotto: 001 - Appartamento sub 5

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Calleri n. 24

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Dei Calleri 24 - Bosco Marengo Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISSIS nato a BOSCO MARENGO (AL) il 18/12/1953 c.f. OMISSIS - **Proprieta'** 1000/1000, **foglio 8, particella 194, subalterno 5**, indirizzo Via Dei Calleri, piano 1-S1, Comune Bosco Marengo, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 85-83, rendita € 230,08 Derivante da:
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2019 Pratica n. AL0115599 in atti dal 12/11/2019 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26596.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 29/06/1984 Pratica n. 183474 in atti dal 26/06/2001 RETT. ERR. UFF. MECC. NEL FRAZION. (n. 28.1/1984)

Confini: part 1058 - Via Calleri - Vano scala - sub 6

Conformità catastale: *Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale degli immobili oggetto di verifica, ad eccezione della cronistoria delle intestazioni catastali, per la quale si rilevano disallineamenti rispetto alle risultanze delle formalità trascritte presso i competenti Servizi di Pubblicità Immobiliare.*

Le difformità riscontrate riguardano esclusivamente l'allineamento storico delle intestazioni catastali e non pregiudicano la ricostruzione della continuità dominicale effettuata mediante esame coordinato delle formalità ipo-catastali e della documentazione acquisita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Servizi offerti dalla zona:**
Poste Italiane,
Banca,
Farmacia,
Scuola dell'infanzia,

Scuola Primaria,
Scuola Media,
Supermercato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali **Importanti centri limitrofi:** Novi Ligure.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato **Principali collegamenti pubblici:**
Fermata autobus 1 km,
Stazione Ferroviaria 1,8 km,
Casello A7 23 km,
Casello Alessandria Est 30 km

3. **STATO DI POSSESSO:**
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - Trascrizioni pregiudizievoli:**

Ipoteca Volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop per azioni contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia mutuo fondiario; A rogito di Notaio Carbone Alfonso in data 04/04/2012 ai nn. 56837/16076 iscritto/trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 16/04/2012 ai nn. 2353/292.

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro OMISSIS - Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/01/2026 ai nn. 149 iscritto/trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 22/01/2026 ai nn. 441/351.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento fg 8 part 194 sub 5

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Nessuna ulteriore informazione per l'acquirente

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a CASAL CERMELLI (AL) il 30/09/1950
c.f. OMISSIS - Proprietà 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **16/04/1981** .

Titolare/Proprietario: OMISSIS Proprieta' 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ATTO a rogito di Notaio Luigi Oneto, in data 16/04/1981, ai nn. 6058; trascritto a Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Alessandria, in data 13/05/1981, ai nn. 3261 Vol. 1944 art.2523.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **39/1980**
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Opere di restauro conservativo e igienico sanitario casa civile abitazione
Oggetto: RESTAURO E RISANAMENTO
Presentazione in data 20/12/1980 al n. di prot. 3428
Rilascio in data 12/06/1981
Abitabilità/agibilità rilasciata in data 22/10/1982

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento fg 8 part 194 sub 5**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, con annessa cantina al piano seminterrato, sita nel Comune di Bosco Marengo, in Via dei Calleri n. 24.

L'accesso all'unità avviene dal vano scala comune, con sbarco al piano primo (secondo fuori terra). L'abitazione è inserita in fabbricato residenziale elevato a tre piani fuori terra, composto complessivamente da n. 6 unità immobiliari.

L'unità si compone di ingresso, dal quale si accede al cucinino e al soggiorno, entrambi dotati di affaccio su cortile di proprietà terza e serviti da balcone. Dall'ingresso, mediante corridoio/disimpegno, si accede alla zona notte costituita da due camere da letto e un servizio igienico.

Tutti i locali risultano dotati di aperture finestrate e/o portefinestre, idonee a garantire adeguata illuminazione ed aerazione naturale. La distribuzione interna presenta conformazione planimetrica regolare.

Gli infissi esterni sono in legno a battente con vetro singolo, completi di oscuramenti costituiti da persiane in legno. Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres ceramico porcellanato, ad eccezione di ingresso e corridoio, rifiniti con piastrelle rettangolari in marmo.
Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati; i locali bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle di gres ceramico.

Le condizioni manutentive generali dell'unità, comprese finiture, serramenti, porte interne, pavimentazioni e rivestimenti, risultano complessivamente buone.

I balconi sono pavimentati in gres ceramico e dotati di parapetti costituiti da ringhiere metalliche.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti: elettrico, citofonico, televisivo, idrico-sanitario, fognario, alimentazione a gas metano e impianto di riscaldamento.

Al piano seminterrato, accessibile tramite scala comune, è presente un corridoio condominiale dal quale si accede alla cantina di pertinenza, chiusa con porta metallica. Il locale cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare (abitazione al piano primo e cantina al piano seminterrato) è pari a circa 91 mq. **1. Quota e tipologia del diritto**
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS Eventuali
comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,10** E'
posto al piano: 1° - 2° F.T.
L'edificio è stato costruito nel: ante 67'
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980 ha
un'altezza utile interna di circa m. 2,70
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: buono **Condizioni generali dell'immobile:**
Sulla base del sopralluogo effettuato e dell'esame visivo diretto, l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le finiture interne (intonaci, tinteggiature, pavimentazioni e rivestimenti) risultano complessivamente in buono stato, senza evidenza di fenomeni di degrado significativi, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e alla vetustà dell'immobile.

I serramenti esterni in legno con vetro singolo e i sistemi di oscuramento in persiane lignee appaiono funzionali, pur risentendo delle caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione, con prestazioni energetiche non rispondenti agli standard più recenti.

Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, citofonico e televisivo), per quanto rilevabile in sede di sopralluogo, risultano funzionanti; non è tuttavia stato possibile accertarne la conformità alle normative vigenti né la presenza delle relative certificazioni di conformità o rispondenza.

Per quanto concerne le parti comuni, le facciate esterne del fabbricato si presentano in condizioni complessivamente discrete/buone, con finitura ad intonaco civile tinteggiato.
Si rilevano tuttavia fenomeni localizzati di degrado superficiale, quali distacchi di intonaco nella fascia basamentale, microfessurazioni diffuse e segni di usura degli strati di finitura, riconducibili alla vetustà e all'esposizione agli agenti atmosferici.
Tali fenomeni, allo stato attuale, non paiono incidere sulla stabilità del manufatto, ma evidenziano la necessità di interventi manutentivi ordinari/straordinari nel medio periodo.

La struttura portante dell'edificio, per quanto desumibile da esame visivo e in assenza di indagini invasive, non evidenzia criticità manifeste o dissesti strutturali apparenti; ogni valutazione di dettaglio resta subordinata ad eventuali verifiche tecniche specifiche non rientranti nell'incarico peritale.

La copertura (tetto), a falde inclinate con manto presumibilmente in laterizio, si presenta in condizioni manutentive ordinarie, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato; non sono stati rilevati, in sede di sopralluogo, evidenti fenomeni di infiltrazione attiva o degrado significativo.

Le parti accessorie, quali balconi (dotati di parapetti metallici e schermature tipo tende da sole) e spazi esterni pertinenziali/condominiali, risultano in condizioni manutentive ordinarie, con presenza di elementi di usura e disomogeneità nelle finiture, compatibili con l'utilizzo e la vetustà del complesso edilizio.

In conclusione, lo stato generale dell'immobile può essere qualificato come complessivamente buono, tenuto conto della tipologia edilizia, dell'epoca di costruzione e della manutenzione rilevata, pur in presenza di fenomeni di degrado superficiale delle facciate che non assumono, allo stato, carattere di criticità strutturale.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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'unità immobiliare è stata determinata mediante il criterio della superficie commerciale, secondo le consuete prassi estimative adottate in ambito immobiliare (rif. criteri OMI e linee guida ABI), tenendo conto della superficie lorda dei vani principali e accessori, opportunamente ragguagliata mediante coefficienti di omogeneizzazione. La superficie principale dell'abitazione è stata computata al lordo delle murature perimetrali e delle tramezze interne, fino ad uno spessore massimo convenzionale, mentre le superfici accessorie (balconi, cantina) sono state considerate applicando specifici coefficienti riduttivi in funzione della loro destinazione e fruibilità. In particolare: i vani principali e accessori diretti (ingresso, soggiorno, cucinino, camere, bagno) sono stati considerati al 100%; i balconi sono stati computati con

coefficiente pari al 50% della loro superficie reale; la cantina al piano seminterrato è stata computata con coefficiente pari al 25% della relativa superficie reale. La determinazione delle superfici è stata effettuata sulla base dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo e della documentazione disponibile, con arrotondamenti secondo le consuetudini estimative. La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva dell'abitazione al piano primo e della cantina al piano seminterrato, risulta pari a circa 85 mq. Si precisa che le superfici sopra indicate devono intendersi puramente estimative, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, e non costituiscono misura catastale né urbanistica avente valore legale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,70	0,50	3,35
Cantina	sup lorda di pavimento	10,40	0,25	2,60
		108,10		**96,95**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 2/2025

Zona: Bosco Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è stata effettuata adottando il criterio della superficie commerciale, assumendo quale unità di misura il metro quadrato (mq), determinato secondo le consuete prassi estimative in uso nel mercato immobiliare.

Il procedimento estimativo adottato è di tipo sintetico-comparativo, fondato sulla determinazione del più probabile valore di mercato del cespite mediante confronto con beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite o offerte sul mercato.

Il valore unitario è stato individuato mediante analisi di mercato, facendo riferimento a fonti qualificate quali OMI, dati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio (tra cui Tecnocasa e Immobiliare.it), nonché atti notarili e informazioni desunte dal mercato delle trattative private.

Nella determinazione del valore sono stati considerati i principali fattori che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, con particolare riferimento al contesto

territoriale del Comune di Bosco Marengo, tra cui: localizzazione dell'immobile rispetto al centro urbano; accessibilità e collegamenti viari; dotazione di servizi (parcheggi, aree verdi, scuole, attività commerciali, ecc.); destinazione urbanistica della zona;caratteristiche intrinseche del bene (consistenza, distribuzione interna, stato manutentivo, qualità delle finiture).

Sulla base delle indagini effettuate, è stato possibile individuare, per immobili a destinazione residenziale in condizioni ordinarie, un intervallo di valori unitari compreso tra €/mq 500,00 e €/mq 750,00.

Nell'ambito del procedimento estimativo, il valore unitario così determinato è stato successivamente oggetto di opportuni coefficienti di adeguamento (correttivi), al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, sia migliorative che peggiorative rispetto al valore medio di riferimento, quali, a titolo esemplificativo, lo stato di manutenzione, la vetustà, le caratteristiche tipologiche e la commerciabilità del bene.

Il valore finale è stato pertanto determinato quale risultato dell'applicazione del suddetto valore unitario, opportunamente corretto, alla superficie commerciale dell'immobile.

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:
- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 625 .

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento fg 8 part 194 sub 5. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.883,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
Balcone	3,35	€ 650,00	€ 2.177,50
Cantina	2,60	€ 650,00	€ 1.690,00
			€ 63.017,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore Finale			**€ 63.017,50**
Valore corpo			€ 63.017,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			**€ 63.017,50**
Valore complessivo diritto e quota			**€ 63.017,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento fg 8 part 194 sub 5	Abitazione di tipo civile [A2]	96,95	**€ 63.017,50**	**€ 63.017,50**

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%) € 9.452,63

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a: **€ 54.000,00**

Lotto: 002 - Appartamento sub 6

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento fg 8 part 194 sub 6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Calleri n. 24

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **OMISSIS** nato a BOSCO MARENGO (AL) il 18/12/1953
c.f. OMISSIS Proprieta' 1000/1000,
foglio 8, particella 194, subalterno 6, indirizzo Via Dei Calleri, piano 1-S1, comune Bosco Marengo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75-73, rendita € 188,25 Derivante da:
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2019 Pratica n. AL0115600 in atti dal 12/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26597.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 29/06/1984 Pratica n. 183474 in atti dal 26/06/2001 RETT. ERR. UFF. MECC. NEL FRAZION. (n. 28.1/1984)
Confini: part 192 - part 1080 - SUB 5 - Vano scala - Via Calleri

Conformità catastale: *Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale degli immobili oggetto di verifica, ad eccezione della cronistoria delle intestazioni catastali, per la quale si rilevano disallineamenti rispetto alle risultanze delle formalità trascritte presso i competenti Servizi di Pubblicità Immobiliare.*

Le difformità riscontrate riguardano esclusivamente l'allineamento storico delle intestazioni catastali e non pregiudicano la ricostruzione della continuità dominicale effettuata mediante esame coordinato delle formalità ipo-catastali e della documentazione acquisita.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:
Poste Italiane,
Banca,
Farmacia,
Scuola dell'infanzia,
Scuola Primaria,
Scuola Media,
Supermercato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Novi Ligure.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici:
Fermata autobus 1 km,
Stazione Ferroviaria 1,8 km,
Casello A7 23 km,
Casello Alessandria Est 30 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - Trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop per azioni contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia mutuo fondiario; A rogito di Notaio Carbone Alfonso in data 04/04/2012 ai nn. 56837/16076 iscritto/trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 16/04/2012 ai nn. 2353/292.

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/01/2026 ai nn. 149 iscritto/trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 22/01/2026 ai nn. 441/351.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento fg 8 part 194 sub 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna altra informazione per l'acquirente

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a CASAL CERMELLI (AL) il 30/09/1950
c.f. OMISSIS Proprietà 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **16/04/1981** .

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a BOSCO MARENGO (AL) il 18/12/1953 c.f. OMISSIS Proprieta' 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di ATTO a rogito di Notaio Luigi Oneto, in data 16/04/1981, ai nn. 6058; trascritto a Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Alessandria, in data 13/05/1981, ai nn. 3261/2523.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **39/1980**
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Opere di restauro conservativo e igienico sanitario casa civile abitazione
Oggetto: RESTAURO E RISANAMENTO
Presentazione in data 20/12/1980 al n. di prot. 3428 **Rilascio** in data 12/06/1981
Abitabilità/agibilità in data 22/10/1982

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità nella distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato.
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa posizione di parete interna delimitante il cucinino. Sanzione e diritti di segreteria: € 1.100,00
Spese tecniche: € 1.000,00 Oneri
Totali: **€ 2.100,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia, ma le lievi difformità riscontrate sono sanabili.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento fg 8 part 194 sub 6**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, con annessa cantina al piano seminterrato, sita nel Comune di Bosco Marengo, in Via dei Calleri n. 24.

L'accesso all'unità avviene dal vano scala comune, con sbarco al piano primo (secondo fuori terra). L'abitazione è inserita in fabbricato residenziale elevato a tre piani fuori terra, composto complessivamente da n. 6 unità immobiliari.

L'unità si compone di ingresso/sala da pranzo, dal quale si accede al cucinino, dotato di affaccio su cortile di proprietà terza e servito da balcone. Dall'ingresso, mediante corridoio/disimpegno, si accede alla zona notte

costituita da due camere da letto, di cui una con affaccio su cortile di proprietà terza e servita da balcone, ed un servizio igienico.

Tutti i locali risultano dotati di aperture finestrate e/o portefinestre, idonee a garantire adeguata illuminazione ed aerazione naturale. La distribuzione interna presenta conformazione planimetrica regolare.

Gli infissi esterni sono in legno a battente con vetro singolo, completi di oscuramenti costituiti da persiane in legno. Le pavimentazioni risultano prevalentemente in marmo, mentre nei locali bagno e cucina sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati.

I balconi sono pavimentati in gres ceramico e dotati di parapetti costituiti da ringhiere metalliche.
L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti: elettrico, citofonico, televisivo, idrico-sanitario, fognario, alimentazione a gas metano e impianto di riscaldamento.

Al piano seminterrato, accessibile tramite scala comune, è presente un corridoio condominiale dal quale si accede alla cantina di pertinenza, chiusa con porta metallica. Il locale cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare (abitazione al piano primo e cantina al piano seminterrato) è pari a circa **81 mq**.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà** Cod.
Fiscale: OMISSIS Eventuali
comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,30** E'
posto al piano: 1° - 2° F.T.
L'edificio è stato costruito nel: ante 67'
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980 ha
un'altezza utile interna di circa m. 2,70
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: buono **Condizioni generali dell'immobile:**
Sulla base del sopralluogo effettuato e dell'esame visivo diretto, l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le finiture interne (intonaci, tinteggiature, pavimentazioni e rivestimenti) risultano complessivamente in buono stato, senza evidenza di fenomeni di degrado significativi, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e alla vetustà dell'immobile.

I serramenti esterni in legno con vetro singolo e i sistemi di oscuramento in persiane lignee appaiono funzionali, pur risentendo delle caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione, con prestazioni energetiche non rispondenti agli standard più recenti.

Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, citofonico e televisivo), per quanto rilevabile in sede di sopralluogo, risultano funzionanti; non è tuttavia stato possibile accertarne la conformità alle normative vigenti né la presenza delle relative certificazioni di conformità o rispondenza.

Per quanto concerne le parti comuni, le facciate esterne del fabbricato si presentano in condizioni complessivamente discrete/buone, con finitura ad intonaco civile tinteggiato.
Si rilevano tuttavia fenomeni localizzati di degrado superficiale, quali distacchi di intonaco nella fascia basamentale, microfessurazioni diffuse e segni di usura degli strati di finitura, riconducibili alla vetustà e all'esposizione agli agenti atmosferici.
Tali fenomeni, allo stato attuale, non paiono incidere sulla stabilità del manufatto, ma evidenziano la necessità di interventi manutentivi ordinari/straordinari nel medio periodo.

La struttura portante dell'edificio, per quanto desumibile da esame visivo e in assenza di indagini invasive, non evidenzia criticità manifeste o dissesti strutturali apparenti; ogni valutazione di dettaglio resta subordinata ad eventuali verifiche tecniche specifiche non rientranti nell'incarico peritale.

La copertura (tetto), a falde inclinate con manto presumibilmente in laterizio, si presenta in condizioni manutentive ordinarie, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato; non sono stati rilevati, in sede di sopralluogo, evidenti fenomeni di infiltrazione attiva o degrado significativo.

Le parti accessorie, quali balconi (dotati di parapetti metallici e schermature tipo tende da sole) e spazi esterni pertinenziali/condominiali, risultano in condizioni manutentive ordinarie, con presenza di elementi di usura e disomogeneità nelle finiture, compatibili con l'utilizzo e la vetustà del complesso edilizio.

In conclusione, lo stato generale dell'immobile può essere qualificato come complessivamente buono, tenuto conto della tipologia edilizia, dell'epoca di costruzione e della manutenzione rilevata, pur in presenza di fenomeni di degrado superficiale delle facciate che non assumono, allo stato, carattere di criticità strutturale.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)
Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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'unità immobiliare è stata determinata mediante il criterio della superficie commerciale, secondo le consuete prassi estimative adottate in ambito immobiliare (rif. criteri OMI e linee guida ABI), tenendo conto della superficie lorda dei vani principali e accessori, opportunamente ragguagliata mediante coefficienti di omogeneizzazione. La superficie principale dell'abitazione è stata computata al lordo delle murature perimetrali e delle tramezze interne, fino ad uno spessore massimo convenzionale, mentre le superfici accessorie (balconi, cantina) sono state considerate applicando specifici coefficienti riduttivi in funzione della loro destinazione e fruibilità. In particolare: i vani principali e accessori diretti (ingresso, soggiorno, cucinino, camere, bagno) sono stati considerati al 100%; i balconi sono stati computati con coefficiente pari al 50% della loro superficie reale; la cantina al piano seminterrato è stata computata con coefficiente pari al 25% della relativa superficie reale. La determinazione delle superfici è stata effettuata sulla base dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo e della documentazione disponibile, con arrotondamenti secondo le consuetudini estimative. La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva dell'abitazione al piano primo e della cantina al piano seminterrato, risulta pari a circa 85 mq. Si precisa che le superfici sopra indicate devono intendersi puramente estimative, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, e non costituiscono misura catastale né urbanistica avente valore legale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,80	0,50	3,90
Cantina	sup lorda di pavimento	9,50	0,25	2,38
		98,30		**87,28**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:
2/2025

Zona: Bosco Marengo
Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è stata effettuata adottando il criterio della superficie commerciale, assumendo quale unità di misura il metro quadrato (mq), determinato secondo le consuete prassi estimative in uso nel mercato immobiliare.

Il procedimento estimativo adottato è di tipo sintetico-comparativo, fondato sulla determinazione del più probabile valore di mercato del cespite mediante confronto con beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite o offerte sul mercato.

Il valore unitario è stato individuato mediante analisi di mercato, facendo riferimento a fonti qualificate quali OMI, dati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio (tra cui Tecnocasa e Immobiliare.it), nonché atti notarili e informazioni desunte dal mercato delle trattative private.

Nella determinazione del valore sono stati considerati i principali fattori che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, con particolare riferimento al contesto territoriale del Comune di Bosco Marengo, tra cui: localizzazione dell'immobile rispetto al centro urbano; accessibilità e collegamenti viari; dotazione di servizi (parcheggi, aree verdi, scuole, attività commerciali, ecc.); destinazione urbanistica della zona; caratteristiche intrinseche del bene (consistenza, distribuzione interna, stato manutentivo, qualità delle finiture).

Sulla base delle indagini effettuate, è stato possibile individuare, per immobili a destinazione residenziale in condizioni ordinarie, un intervallo di valori unitari compreso tra €/mq 500,00 e €/mq 750,00.

Nell'ambito del procedimento estimativo, il valore unitario così determinato è stato successivamente oggetto di opportuni coefficienti di adeguamento (correttivi), al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, sia migliorative che peggiorative rispetto al valore medio di riferimento, quali, a titolo esemplificativo, lo stato di manutenzione, la vetustà, le caratteristiche tipologiche e la commerciabilità del bene.

Il valore finale è stato pertanto determinato quale risultato dell'applicazione del suddetto valore unitario, opportunamente corretto, alla superficie commerciale dell'immobile.

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:
- Osservatorio Mercato Immobiliare
- Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 625 .

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento fg 8 part 194 sub 6. Abitazione di tipo civile [A2] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.859,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	81,00	€ 650,00	€ 52.650,00
Balcone	3,90	€ 650,00	€ 2.535,00
Cantina	2,38	€ 650,00	€ 1.547,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.732,00
Valore Finale	**€ 56.732,00**
Valore corpo	€ 56.732,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.732,00
Valore complessivo diritto e quota **Riepilogo:**	€ 56.732,00

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento fg 8 part 194 sub 6	Abitazione di tipo civile [A2]	87,28	€ 56.732,00	€ 56.732,00

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%) € 8.510,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 46.500,00**

Data generazione:
28-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti

Allegati:

1) Visure catastali storiche
2) Estratto di mappa catastale
3) Planimetrie catastali
4) Banca dati delle quotazioni immobiliari
5) Abitabilità
6) Visure Conservatoria: Atto di provenienza, Iscrizione ipoteca, Trascrizione verbale pignoramento
7) Documentazione fotografica