



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **242/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2025



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - ABITAZIONE, 002 -
LABORATORIO



Esperto alla stima: Geom. Roberto Guerra
Codice fiscale: GRRRRT64E14A182F
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 ALESSANDRIA
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: roberto.guerra@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - ABITAZIONE**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 19,
 particella 569, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano 2,
 comune Bassignana, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 6,5 vani, superficie 159 mq., rendita
 € 621,04 euro

Corpo: B**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED], foglio 19,
 particella 569, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano T,
 comune Bassignana, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 12 MQ., superficie 16 MQ., rendita
 € 40,90 euro

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

[REDACTED], foglio 19,
 particella 569, subalterno 13, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano
 S1, comune Bassignana, categoria C/2, classe U, consistenza 12 MQ., superficie 15 MQ., ren-
 dita € 22,31 euro

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 002 - LABORATORIO**Corpo:** A**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

[REDACTED], foglio 19,
 particella 569, subalterno 14, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano 1
 PS, comune Bassignana, categoria C/3, classe 3[^], consistenza 54 MQ., superficie 69 MQ., ren-
 dita € 167,33 euro

2. Stato di possesso**Bene:** via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - ABITAZIONE**Corpo:** A**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** B**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari:

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 85.035,36

Bene: via Alessandria n. 32 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 002 - LABORATORIO

Valore complessivo intero: 29.126,75



Beni in **Bassignana (AL)**Località/Frazione
via Alessandria n. 32**Lotto: 001 - ABITAZIONE**

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

Data di presentazione: 08-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alessandria n. 32****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]foglio 19, particella 569, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano 2, comune Bassignana, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 6,5 vani, superficie 159 mq., rendita € 621,04 euroDerivante da: VARIAZIONE del 11/02/1994 in atti dal 24/09/1997 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 14.2/1994); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/1998 in atti dal 02/07/1998 DIVISIONE (n. 5834.2/1998); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: L'UNITA' IMMOBILIARE OCCUPA L'INTERO SECONDO PIANO FUORI TERRA A CUI SI ACCEDE DA VANO SCALA COMUNE (SUB 16).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandria n. 32****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]foglio 19, particella 569, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano T, comune Bassignana, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 12 MQ., superficie 16 MQ., rendita € 40,90 euroDerivante da: VARIAZIONE del 11/02/1994 in atti dal 24/09/1997 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 14.2/1994); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/1998 in atti dal 02/07/1998 DIVISIONE (n. 5834.2/1998); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura

dei dati di superficie.

Confini: LATO NORD SUBALTERNO 9, LATO EST E SUD SUBALTERNO 16 (BENE COMUNE), LATO OVEST MAPPALE 318.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Alessandria n. 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 19, particella 569, subalterno 13, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano S1, comune Bassignana, categoria C/2, classe U, consistenza 12 MQ., superficie 15 MQ., rendita € 22,31 euro

Derivante da: VARIAZIONE del 11/02/1994 in atti dal 24/09/1997 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 14.2/1994); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/1998 in atti dal 02/07/1998 DIVISIONE (n. 5834.2/1998); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: LATO NORD SUBALTERNO 8, LATO EST E SUD SUBALTERNO 16 (BENE COMUNE), LATO OVEST MAPPALE 318.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Valenza Po (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: collegamento autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), via Alessandria n. 32

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Allegato certificato di residenza.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL), via Alessandria n. 32
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bassignana (AL), via Alessandria n. 32
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 08/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 60.539,07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 08/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 60.539,07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 08/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 60.539,07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), via Alessandria n. 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL), via Alessandria n. 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bassignana (AL), via Alessandria n. 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/04/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/04/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/04/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alessandria n. 32

Numero pratica: NR. 12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1966 al n. di prot. 12

Rilascio in data 25/02/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1967 al n. di prot.

NOTE: ESAMINANDO IL FASCICOLO ARCHIVIATO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SONO STATI REPERITI ELABORATI GRAFICI CONSULTABILI.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandria n. 32

Numero pratica: NR. 12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1966 al n. di prot. 12

Rilascio in data 25/02/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1967 al n. di prot.

NOTE: ESAMINANDO IL FASCICOLO ARCHIVIATO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SONO STATI REPERITI ELABORATI GRAFICI CONSULTABILI.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Alessandria n. 32

Numero pratica: NR. 12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1966 al n. di prot. 12

Rilascio in data 25/02/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1967 al n. di prot.

NOTE: ESAMINANDO IL FASCICOLO ARCHIVIATO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SONO STATI REPERITI ELABORATI GRAFICI CONSULTABILI.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3/2013
Norme tecniche di attuazione:	DGR n. 1/6516 del 20/02/2023 approvazione pubblicata BUR n. 9 del 02/03/2023. ART. 9 - 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 MC/MQ
Rapporto di copertura:	40 % DELLA SUPERFICE FONDIARIA
Altezza massima ammessa:	8,50 MT.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	20% VOLUME PREESISTENTE

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3/2013
Norme tecniche di attuazione:	DGR n. 1/6516 del 20/02/2023 approvazione pubblicata BUR n. 9 del 02/03/2023. ART. 9 - 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 MC/MQ
Rapporto di copertura:	40 % DELLA SUPERFICE FONDIARIA
Altezza massima ammessa:	8,50 MT.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	20% VOLUME PREESISTENTE

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3/2013
Norme tecniche di attuazione:	DGR n. 1/6516 del 20/02/2023 approvazione pubblicata BUR n. 9 del 02/03/2023. ART. 9 - 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 MC/MQ
Rapporto di copertura:	40 % DELLA SUPERFICE FONDIARIA
Altezza massima ammessa:	8,50 MT.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	20% VOLUME PREESISTENTE

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Trattasi di un appartamento, sito al secondo piano fuori terra nell'ambito di una palazzina costruita nell'anno 1967, comprendente altre due abitazioni e due laboratori corredati da ampio giardino e box-auto. Le finiture anche se "datate" sono di pregio ed in buono stato di conservazione, l'immobile non è dotato di ascensore e la scala comune serve una abitazione per piano.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **176,67**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. MT 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **misto muratura-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **TAPPARELLE** materiale: **plastica** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

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

Manto di copertura materiale: **TEGOLE IN CEMENTO** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **BATTUTO IN CEMENTO** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Elettrico



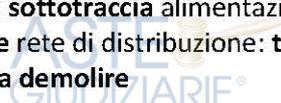
Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da demolire**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNO 1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO - CALDAIA A GAS
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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI	sup reale lorda	147,67	1,00	147,67
BALCONI	sup reale lorda	29,00	0,25	7,25
		176,67		154,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:



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



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

Trattasi di ordinario box-auto, uno di tre al servizio della palazzina, con accesso mediante portone basculante nell'ambito di un basso fabbricato comprendente un locale sgombero con sottostante cantina.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **16,10**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2010**

ha un'altezza utile interna di circa m. **MT 2.80**

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

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **misto muratura-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **laminati** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **BATTUTO IN CEMENTO** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNO 1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e

Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI	sup reale lorda	16,10	1,00	16,10
		16,10		16,10

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

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

Trattasi a tutti gli effetti di una cantina seminterrata, nell'ambito di un basso fabbricato comprendente un soprastante locale sgombero e tre box-auto, a cui si accede da un vano e scala comune, in quanto gravata da servitù di passo dell'adiacente altra cantina identificata al subalterno 12, di altra proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,74**

E' posto al piano: SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. MT 2.40

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI	sup reale lorda	18,74	1,00	18,74
		18,74		18,74

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Bassignana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI ed Agenzie "Immobiliare.it";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, in ville e villini stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 570,00 Massimo euro/mq. 710,00

Box auto, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 380,00 Massimo euro/mq. 570,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.853,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	147,67	€ 580,00	€ 85.648,60
BALCONI	7,25	€ 580,00	€ 4.205,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.853,60
Valore corpo			€ 89.853,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.853,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.853,60

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	16,10	€ 400,00	€ 6.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.440,00
Valore corpo			€ 6.440,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.440,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.748,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	18,74	€ 200,00	€ 3.748,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.748,00
Valore corpo	€ 3.748,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.748,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.748,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	154,92	€ 89.853,60	€ 89.853,60
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,10	€ 6.440,00	€ 6.440,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	18,74	€ 3.748,00	€ 3.748,00

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%)	€ 15.006,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.035,36
---	--------------------

Beni in Bassignana (AL)

Località/Frazione

via Alessandria n. 32

Lotto: 002 - LABORATORIO

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

Data di presentazione: 08-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Alessandria n. 32****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 19, particella 569, subalterno 14, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Alessandria 32, piano 1 PS, comune Bassignana, categoria C/3, classe 3[^], consistenza 54 MQ., superficie 69 MQ., rendita € 167,33 euro

Derivante da: VARIAZIONE del 11/02/1994 in atti dal 24/09/1997 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 14.2/1994); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/1998 in atti dal 02/07/1998 DIVISIONE (n. 5834.2/1998); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'UNITA' IMMOBILIARE E' SITA AL PIANO SEMINTERRATO A CUI SI ACCEDE DA VANO SCALA COMUNE (SUB 16), OPPURE DIRETTAMENTE DALLA CORTE, MENTRE L'UNICA COERENZA AD OVEST CON IL SUBALTERNO 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento alla cristallizzazione Catastale del 08/03/1998, in cui non sono presenti le riscontrate tramezzature interne a creazione di vani differenti.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA , con planimetria aggiornata.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne.

variazione DOCFA di una U.I.U.: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Valenza Po (AL).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: collegamento autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Allegato certificato di residenza.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 08/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 60.539,07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/04/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NR. 12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1966 al n. di prot. 12

Rilascio in data 25/02/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1967 al n. di prot.

NOTE: ESAMINANDO IL FASCICOLO ARCHIVIATO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SONO STATI REPERITI ELABORATI GRAFICI CONSULTABILI.

7.1 Conformità edilizia:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tramezzatura interna a creazione di tre locali differenti da quanto riportato nella situazione catastale e senza riscontro di autorizzazioni Comunali.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria.

Pratica di Sanatoria Comunale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3/2013
Norme tecniche di attuazione:	DGR n. 1/6516 del 20/02/2023 approvazione pubblicata BUR n. 9 del 02/03/2023. ART. 9 - 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 MC/MQ
Rapporto di copertura:	40 % DELLA SUPERFICE FONDIARIA
Altezza massima ammessa:	8,50 MT.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	20% VOLUME PREESISTENTE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un Laboratorio, sito al primo ed unico piano seminterrato nell'ambito di una palazzina costruita nell'anno 1967, comprendente altre tre abitazioni ed altro laboratorio, corredati da ampio giardino e box-auto. Le finiture anche se "datate" sono di pregio ed in buono stato di conservazione, l'immobile non è dotato di ascensore e la scala comune serve una abitazione per piano, all'ambiente si accede da scala comune interna oppure direttamente dal piano cortile, è completamente autosufficiente con servizi igienici ed impianto di riscaldamento autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,25**

E' posto al piano: SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. MT 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **misto muratura-c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **fissi** materiale: **ferro e vetro** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **TEGOLE IN CEMENTO** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **BATTUTO IN CEMENTO** condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®
Pavim. Interna
Scale

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®
Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®

Gas

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da demolire**

ASTE GIUDIZIARIE®
Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianti (conformità e certificazioni)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNO 1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO - CALDAIA A GAS

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 28
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI	sup reale lorda	68,25	1,00	68,25
		68,25		68,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Bassignana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI ed Agenzie "Immobiliare.it";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, in ville e villini stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 570,00 Massimo euro/mq. 710,00

Box auto, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 380,00 Massimo euro/mq. 570,00

Laboratorio Valore di mercato Minimo euro/mq. 540,00 Massimo euro/mq. 720..

8.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.855,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
VANI PRINCIPALI	68,25	€ 540,00	€ 36.855,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 36.855,00

Valore corpo € 36.855,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.855,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.855,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	68,25	€ 36.855,00	€ 36.855,00

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%)	€ 5.528,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.126,75
---	--------------------

Allegati

- 1)Elaborato grafico di rilievo
- 2)Documenti catastali
- 3)Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale
- 4)Fotografie
- 5)Documenti Comunali
- 6)Certificato di Residenza

Data generazione:

09-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Guerra