
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **335/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Massimo Bergamasco
Codice fiscale: BRGMSM69H06A182H
Studio in: Corso Vittorio Alfieri 185 - 14100 Asti
Telefono: 3472325012
Email: mail@archlifestudio.it
Pec: massimo.bergamasco@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: SUB.5

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 18, particella 9, subalterno 5, indirizzo VIA SAN ROCCO, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria A4, classe 1, consistenza 4.5, superficie 177, rendita € 146.42

Corpo: SUB.4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio 18, particella 9, subalterno 4, indirizzo VIA SAN ROCCO, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria A2, classe 1, consistenza 8, superficie 159, rendita € 537.12

Corpo: SUB.1

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

, foglio 18, particella 9, subalterno 1, indirizzo VIA SAN ROCCO, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria C6, classe 2, consistenza 41, superficie 50, rendita € 118.58

2. Stato di possesso

Bene: VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: SUB.5

Libero

Corpo: SUB.4

Libero

Corpo: SUB.1

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: SUB.5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: SUB.4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: SUB.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti**Bene:** VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001**Corpo:** SUB.5**Creditori Iscritti:****Corpo:** SUB.4**Creditori Iscritti:****Corpo:** SUB.1**Creditori Iscritti:**ASTE
GIUDIZIARIE.it**5. Comproprietari****Beni:** VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001**Corpo:** SUB.5**Comproprietari:** Nessuno**Corpo:** SUB.4**Comproprietari:** Nessuno**Corpo:** SUB.1**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001**Corpo:** SUB.5**Misure Penali:** NO**Corpo:** SUB.4**Misure Penali:** NO**Corpo:** SUB.1**Misure Penali:** NOASTE
GIUDIZIARIE.it**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001**Corpo:** SUB.5**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** SUB.4**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** SUB.1ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SAN ROCCO 48 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 95.198,44



Beni in Bassignana (AL)

Località/Frazione

VIA SAN ROCCO 48



Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB.5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bassignana (AL) CAP: 15042, VIA SAN ROCCO 48

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

l, foglio 18, particella 9, subalterno 5, indirizzo VIA SAN ROCCO, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria A4, classe 1, consistenza 4.5, superficie 177, rendita € 146.42

Note sulla conformità catastale: IMMOBILE CON PROBLEMI STATICI. L'ACCESSO NON E' STATO POSSIBILE.



Identificativo corpo: SUB.4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL) CAP: 15042, VIA SAN ROCCO 48

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

.. foglio 18, particella 9, subalterno 4, indirizzo VIA SAN ROCCO, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria A2, classe 1, consistenza 8, superficie 159, rendita € 537.12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: SUB.1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL) CAP: 15042, VIA SAN ROCCO 48



Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 18, particella 9, subalterno 1, indirizzo VIA SAN ROCCO, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria C6, classe 2, consistenza 41, superficie 50, rendita € 118.58

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA DESTINAZIONE, IN RIFERIMENTO ALLA DIA N.112/01 E' MAGAZZINO

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: CAMBIO DESTINAZIONE

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LA DESTINAZIONE, IN RIFERIMENTO ALLA DIA N.112/01 E' MAGAZZINO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB.5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bassignana (AL), VIA SAN ROCCO 48

Libero

Identificativo corpo: SUB.4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), VIA SAN ROCCO 48

Libero

Identificativo corpo: SUB.1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL), VIA SAN ROCCO 48

Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: _____
 ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO BUSSO in data 03/11/2003 ai nn. _____ ; Iscrit-
 to/trascritto a ALESSANDRIA in data _____ ; Importo ipoteca: € 198000; Importo capi-
 tale: € 132000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ \ contro _____ ; Derivante da: ATTO GIU-
 DIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 16/05/2009 ai nn. _____ iscrit-
 to/trascritto a ALESSANDRIA in data _____ i nn. /

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;
 A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 06/12/2022 ai nn. _____ ; iscritto/trascritto a
 ALESSANDRIA in data _____ i nn. /

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.5

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ , contro _____ Derivante da:
 ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO BUSSO in data 03/11/2003 ai nn. _____ ; Iscrit-
 to/trascritto a ALESSANDRIA in data _____ ; Importo ipoteca: € 198000; Importo capi-
 tale: € 132000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: ATTO GIU-
 DIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 16/05/2009 ai nn. _____ crit-
 to/trascritto a ALESSANDRIA in data _____ ai nn. /

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ , Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;
 A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 06/12/2022 ai nn. _____ ; iscritto/trascritto a
 ALESSANDRIA in data _____ i nn. /

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.4

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
 ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO BUSSO in data 03/11/2003 ai nn. _____ ; Iscrit-
 to/trascritto a ALESSANDRIA in data _____ ; Importo ipoteca: € 198000; Importo capi-
 tale: € 132000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: ATTO GIU-
 DIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 16/05/2009 ai nn. _____) iscrit-
 to/trascritto a ALESSANDRIA in data _____ nn. /

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____, contro _____; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;
A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 06/12/2022 ai nn. _____ iscritto/trascritto a
ALESSANDRIA in data _____ ai nn. _____

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: SUB.5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bassignana (AL), VIA SAN ROCCO 48

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: SUB.4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), VIA SAN ROCCO 48

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: SUB.1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL), VIA SAN ROCCO 48

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:**

ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita; trascritto a ALESSANDRIA, in data 13/11/2003, ai nn. /

Titolare/Proprietario: A

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto

di compravendita - a rogito di NOTAIO GRANO, in data 01/03/1973, ai nn. ; trascritto a ALESSANDRIA, in data 22/03/1973, ai nn. /

Titolare/Proprietario:

dal 12/06/2023 al . In

forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a ALESSANDRIA, in data 03/09/2003, ai nn. /

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.5**Titolare/Proprietario:**

ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita; trascritto a ALESSANDRIA, in data 13/11/2003, ai nn. /

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto

di compravendita - a rogito di NOTAIO GRANO, in data 01/03/1973, ai nn. ; trascritto a ALESSANDRIA, in data 22/03/1973, ai nn. /

Titolare/Proprietario:

dal 12/06/2023 al . In

forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a ALESSANDRIA, in data 03/09/2003, ai nn. /

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.4**Titolare/Proprietario:**

ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita; trascritto a ALESSANDRIA, in data 13/11/2003, ai nn. /

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto

di compravendita - a rogito di NOTAIO GRANO, in data 01/03/1973, ai nn. ; trascritto a ALESSANDRIA, in data 22/03/1973, ai nn. /

Titolare/Proprietario:

dal 12/06/2023 al . In

forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a ALESSANDRIA, in data 03/09/2003, ai

nn. /

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL) CAP: 15042, VIA SAN ROCCO 48

Numero pratica: 23/73

Intestazione: !

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUIRE

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 08/08/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1984 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL) CAP: 15042, VIA SAN ROCCO 48

Numero pratica: 23/73

Intestazione: `

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUIRE

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 08/08/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1984 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bassignana (AL) CAP: 15042, VIA SAN ROCCO 48

Numero pratica: 112/01

Intestazione: `

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: TRASFORMAZIONE D'USO

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/2001 al n. di prot. 4284

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IMMOBILE CONFORME ANTE 1967.

LA FATISCENTE TETTOIA ADIACENTE IL CORTILE E FACENTE PARTE DEL SUB.5 NON E' AUTORIZZATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.5

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IMMOBILE CONFORME.



LA TETTOIA E IL LOCALE RICOVERO ATREZZI, ADIACENTI IL FABBRICATO, E FACENTE PARTE DEL SUB.4 NON SONO AUTORIZZATI E QUINDI DA DEMOLIRE. LA TETTOIA HA IL MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IMMOBILE CONFORME.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.5

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.4



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto SUB.5

IMMOBILE CON PROBLEMI STATICI. L'ACCESSO NON E' STATO POSSIBILE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di / >- Piena proprietà

Cod. Fiscale: :

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 48; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE CON PROBLEMI STATICI. L'ACCESSO NON E' STATO POSSIBILE.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

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

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB.4**

IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO E A DUE PIANI FUORI TERRA

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di . - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: . / .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 48; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: **NECESSITA DI UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: c.a. condizioni: **da ristrutturare**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: c.a. ubicazione: **esterna** condizioni: **da normalizzare**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **da normalizzare**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

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

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da normalizzare**

Manto di copertura

materiale: **tegole** coibentazione: **NON RILEVABILE** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne

materiale: **NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO** coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **da ristrutturare**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento

ubicazione: **BAGNO E CUCINA** materiale: **PIASTRELLE E INTONACO** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **NON RILEVABILE**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **NON RILEVABILE** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **NON RILEVABILE**

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **NON RILEVABILE** condizioni: **da ristrutturare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	134,00	1,00	134,00
LOCALE RICOVERO ATREZZI	sup lorda di pavimento	73,00	0,20	14,60
		207,00		148,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto SUB.1**

IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO E A DUE PIANI FUORI TERRA

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 48;

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: **NECESSITA DI UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai **tipologia: in ferro con voltine condizioni: da normalizzare**Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni **tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: da normalizzare**Pareti esterne **materiale: NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO coibentazione: NON RILEVABILE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare**Plafoni **materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare****Impianti:**Elettrico **tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: NON RILEVABILE****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO
---	----

tizzazione	
------------	--

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	50,00	0,20	10,00
		50,00		10,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di BASSIGNANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I PARAMETRI MEDI DI ZONA CON STATO CONSERVATIVO NORMALE VARIANO PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

AGENZIA ENTRATE

ABITAZIONI CIVILI STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 570.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 710.00 EURO/MQ,

BOX STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 380.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 570.00 EURO/MQ,

8.3 Valutazione corpi:

SUB.5. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO	170,00	€ 570,00	€ 96.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.900,00
IMMOBILE CON PROBLEMI STATICI. detrazione del 50.00%			€ -48.450,00
Valore corpo			€ 48.450,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.450,00

SUB.4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.291,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	134,00	€ 570,00	€ 76.380,00
LOCALE RICOVERO	14,60	€ 570,00	€ 8.322,00
ATREZZI			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.702,00
IMMOBILE DA RISTRUTTURARE detrazione del 30.00%			€ -25.410,60
Valore corpo			€ 59.291,40
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.291,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.291,40

SUB.1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.845,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	10,00	€ 570,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.700,00
IMMOBILE DA RISTRUTTURARE detrazione del 15.00%			€ -855,00
Valore corpo			€ 4.845,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.845,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.845,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

SUB.5	Abitazione di tipo popolare [A4]	170,00	€ 48.450,00	€ 48.450,00
SUB.4	Abitazione di tipo civile [A2]	148,60	€ 59.291,40	€ 59.291,40
SUB.1	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	10,00	€ 4.845,00	€ 4.845,00

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%) € 16.887,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.198,44

Data generazione:
24-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Massimo Bergamasco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it