
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E
DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: **Gianfranco Muschiato**

N° Gen. Rep. **252/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-03-2019 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERLUIGI MELA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Massimo Bergamasco
Codice fiscale: BRGMSM69H06A182H
Studio in: C.na Pellia 31 - 15028 Quattordio
Email: mail@archlifestudio.it
Pec: massimo.bergamasco@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

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

GIANFRANCO MUSCHIATO, NATO A MONASTERO BORMIDA (AT) IL 02/11/1934, C.F. MSC GFR 34S02 F325C, foglio 3, particella 342, subalterno 1, indirizzo VIA MANTEGAZZA, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 74, superficie 86, rendita € 152.87

Corpo: 342 SUB 2

Categoria: Abitazione in villini [A7]

GIANFRANCO MUSCHIATO, NATO A MONASTERO BORMIDA (AT) IL 02/11/1934, C.F. MSC GFR 34S02 F325C, foglio 3, particella 342, subalterno 2, indirizzo VIA MANTEGAZZA, comune MONASTERO BORMIDA, categoria A/7, classe U, consistenza 13, rendita € 1208,51

Corpo: 432

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

GIANFRANCO MUSCHIATO, NATO A MONASTERO BORMIDA (AT) IL 02/11/1934, C.F. MSC GFR 34S02 F325C, foglio 3, particella 432, indirizzo VIA MANTEGAZZA 2, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/2, classe U, consistenza 280, superficie 198, rendita € 433.82

2. Stato di possesso

Bene: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: 342 SUB 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: 432

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 342 SUB 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Corpo: 432

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA

Corpo: 342 SUB 2

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA

Corpo: 432

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

Beni: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 342 SUB 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 432

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

Misure Penali: NO

Corpo: 342 SUB 2

Misure Penali: NO

Corpo: 432

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Corpo: 342 SUB 1

Continuità delle trascrizioni: SI



Corpo: 342 SUB 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: 432

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MANTEGAZZA 2 - Monastero Bormida (AT) - 14058

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 380.460,00



Beni in **Monastero Bormida (AT)**
Località/Frazione
VIA MANTEGAZZA 2

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 342 SUB 1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIANFRANCO MUSCHIATO - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MSCGFR34S02F325C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GIANFRANCO MUSCHIATO, NATO A MONASTERO BORMIDA (AT) IL 02/11/1934, C.F. MSC GFR 34S02 F325C, foglio 3, particella 342, subalterno 1, indirizzo VIA MANTEGAZZA, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 74, superficie 86, rendita € 152.87

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 342 SUB 2.

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIANFRANCO MUSCHIATO - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MSCGFR34S02F325C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GIANFRANCO MUSCHIATO, NATO A MONASTERO BORMIDA (AT) IL 02/11/1934, C.F. MSC GFR 34S02 F325C, foglio 3, particella 342, subalterno 2, indirizzo VIA MANTEGAZZA, comune MONASTERO BORMIDA, categoria A/7, classe U, consistenza 13, rendita € 1208,51

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 432.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA 2



Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIANFRANCO MUSCHIATO - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MSCGFR34S02F325C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GIANFRANCO MUSCHIATO, NATO A MONASTERO BORMIDA (AT) IL 02/11/1934, C.F. MSC GFR 34S02 F325C, foglio 3, particella 432, indirizzo VIA MANTEGAZZA 2, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/2, classe U, consistenza 280, superficie 198, rendita € 433.82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 342 SUB 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA MANTEGAZZA
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: 342 SUB 2

**Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA MANTEGAZZA 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: 432

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Monastero Bormida (AT), VIA MANTEGAZZA 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CA-



NAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro MUSCHIATO GIANFRANCO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 19/07/2018 ai nn. 4025 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 10/08/2018 ai nn. 3575/2830.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro MUSCHIATO GIANFRANCO; Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di NOTAIO GARBARINO GABRIELE in data 15/04/2015 ai nn. 168202/21939; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 22/04/2015 ai nn. 1293/193; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 1

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro MUSCHIATO GIANFRANCO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 19/07/2018 ai nn. 4025 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 10/08/2018 ai nn. 3575/2830.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro MUSCHIATO GIANFRANCO; Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di NOTAIO GARBARINO GABRIELE in data 15/04/2015 ai nn. 168202/21939; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 22/04/2015 ai nn. 1293/193; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 2

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro MUSCHIATO GIANFRANCO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 19/07/2018 ai nn. 4025 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 10/08/2018 ai nn. 3575/2830.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro MUSCHIATO GIANFRANCO; Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di NOTAIO LUCA LAMANNA in data 03/07/2008 ai nn. 4601/2756; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 08/07/2008 ai nn. 3416/563; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 432

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 342 SUB 1



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA MANTEGAZZA 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 342 SUB 2

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA MANTEGAZZA 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 432

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Monastero Bormida (AT), VIA MANTEGAZZA 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: MUSCHIATO GIANFRANCO **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI BATTISTA, in data 08/05/1965, ai nn. ; registrato a ACQUI TERME, in data 25/05/1965, ai nn. 793/317; trascritto a ACQUI TERME, in data 05/06/1965, ai nn. 1976/1501.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 1

Titolare/Proprietario: MUSCHIATO GIANFRANCO **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI BATTISTA, in data 08/05/1965, ai nn. ; registrato a ACQUI TERME, in data 25/05/1965, ai nn. 793/317; trascritto a ACQUI TERME, in data 05/06/1965, ai nn. 1976/1501.



Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 2

Titolare/Proprietario: MUSCHIATO GIANFRANCO **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI BATTISTA, in data 08/05/1965, ai nn. ; registrato a ACQUI TERME, in data 25/05/1965, ai nn. 793/317; trascritto a ACQUI TERME, in data 05/06/1965, ai nn. 1976/1501.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: 432

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA

Numero pratica: 7/68

Intestazione: MUSCHIATO GIANFRANCO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/01/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 04/04/1968 al n. di prot. 7/68

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA

Numero pratica: 01/2017

Intestazione: MUSCHIATO GIANFRANCO

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Note tipo pratica: CONDONO EDILIZIO 21/86

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DUE PIANI F.T. AD USO MAGAZZINO E RICOVERO ATTREZZI E RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/03/4986 al n. di prot. 785

Rilascio in data 12/05/2017 al n. di prot. 01

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' STATO RILASCIATO IN SEGUITO AL CONDONO IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.01 DEL 12/05/2017

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 1

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA 2

Numero pratica: 7/68

Intestazione: MUSCHIATO GIANFRANCO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/01/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 04/04/1968 al n. di prot. 7/68

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1972 al n. di prot.



Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 2

Abitazione in villini [A7] sito in **Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA 2**

Numero pratica: 01/2017

Intestazione: MUSCHIATO GIANFRANCO

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Note tipo pratica: CONDONO EDILIZIO 21/86

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DUE PIANI F.T. AD USO MAGAZZINO E RICOVERO ATTREZZI E RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/03/4986 al n. di prot. 785

Rilascio in data 12/05/2017 al n. di prot. 01

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' STATO RILASCIATO IN SEGUITO AL CONDONO IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.01 DEL 12/05/2017

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA 2**

Numero pratica: 7/68

Intestazione: MUSCHIATO GIANFRANCO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/01/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 04/04/1968 al n. di prot. 7/68

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 432

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Monastero Bormida (AT) CAP: 14058, VIA MANTEGAZZA 2**

Numero pratica: 01/2017

Intestazione: MUSCHIATO GIANFRANCO

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Note tipo pratica: CONDONO EDILIZIO 21/86

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DUE PIANI F.T. AD USO MAGAZZINO E RICOVERO ATTREZZI E RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/03/4986 al n. di prot. 785

Rilascio in data 12/05/2017 al n. di prot. 01

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' STATO RILASCIATO IN SEGUITO AL CONDONO IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.01 DEL 12/05/2017

Dati precedenti relativi ai corpi: 432

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 1

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERRA ESISTE UN W.C. NON AUTORIZZATO
 Regolarizzabili mediante: PRATICA IN SANATORIA
 Descrizione delle opere da sanare: W.C.
 PRATICA IN SANATORIA: € -1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' CI SONO DELLE STRUTTURE PRECARE E FATISCENTI IN LEGNO DA RIMUOVERE.

Dati precedenti relativi ai corpi: 342 SUB 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 432

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	14-98 DEL 24/05/2010
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE B
Norme tecniche di attuazione:	ALLEGATE ALLA PERIZIA
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: 342 SUB 1

Abitazione in villini [A7]



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	14-98 DEL 24/05/2010
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE B
Norme tecniche di attuazione:	ALLEGATE ALLA PERIZIA
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: 342 SUB 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	14-98 DEL 24/05/2010
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE B
Norme tecniche di attuazione:	ALLEGATE ALLA PERIZIA
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: 432

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **342 SUB 1**



L'IMMOBILE E' POSIZIONATO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO PRINCIPALE.

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

Cod. Fiscale: MSCGFR34S02F325C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15 ML

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: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: NON RILEVABILI
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: NON RILEVABILE SI PRESUME PARTE IN C.A. E PARTE IN LAT-ERIZIO coibentazione: NON RILEVABILE rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: NON RILEVABILE
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO A RADIATORI
Stato impianto	INSUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	93,00	0,60	55,80
		93,00		55,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **342 SUB 2**

L'IMMOBILE	E'	CARATTERIZZATO	DA:
-1	P.	-	CANTINA;
P.T.	INGRESSO,	SALONE,N.2	C.T.;
1P - N.2	W.C., CUCINA,	DISIMPEGNO, N.7	CAMERE,
2P - W.C.,	CORRIDOIO, CUCINA, N.4	CAMERE.	CORRIDOIO;

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

Cod. Fiscale: MSCGFR34S02F325C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.038,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15 ML

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: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: NON RILEVABILI
Fondazioni	tipologia: NON RILEVABILI
Scale	tipologia: interna ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: NON RILEVABILI

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: NON RILEVABILE SI PRESUME PARTE IN C.A. E PARTE IN LAT-



ERIZIO coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: BAGNO E CUCINA materiale: PIASTRELLE E INTONACO condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: NON VALUTABILE
Elettrico	tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: NON RILEVABILE
Fognatura	tipologia: NON RILEVABILE rete di smaltimento: NON RILEVABILE recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : NON RILEVABILE condizioni: NON RILEVABILE conformità: NON RILEVABILE
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: NON RILEVABILE condizioni: NON RILEVABILE conformità: NON RILEVABILE
Termico	tipologia: autonomo rete di distribuzione: NON RILEVABILE diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: NON RILEVABILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO A RADIATORI
Stato impianto	INSUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE + TER-RAZZI	sup lorda di pavimento	548,00	1,00	548,00
TERRENO	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
TERRENO	sup lorda di pavimento	1.465,00	0,02	29,30
		2.038,00		579,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **432**

L'IMMOBILE E' CARATTERIZZATO DA:
 P.T. - N.3 MAGAZZINI E UN RIPOSTIGLIO
 1P - VANO UNICO A DESTINAZIONE LOCALE DI SGOMBERO

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

Cod. Fiscale: MSCGFR34S02F325C

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **260,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: NON RILEVABILI
Fondazioni	tipologia: NON RILEVABILI
Scale	tipologia: interna ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: NON RILEVABILI

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: NON RILEVABILE SI PRESUME PARTE IN C.A. E PARTE IN LAT-ERIZIO coibentazione: NON RILEVABILE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO + SGOMBERO	sup lorda di pavimento	260,00	0,20	52,00
		260,00		52,00

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 ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di MONASTERO BORMIDA;

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

VILLE E VILLINI DA UN MINIMO DI 530.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 770.00 EURO/MQ, AUTORIMESSE DA UN MINIMO DI 305.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 450.00 EURO/MQ,

.

8.3 Valutazione corpi:**342 SUB 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.110,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



AUTORIMESSA	55,80	€ 450,00	€ 25.110,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.110,00
Valore corpo			€ 25.110,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.110,00

342 SUB 2. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 380.686,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE + TERRAZ- ZI	548,00	€ 650,00	€ 356.200,00
TERRENO	2,50	€ 770,00	€ 1.925,00
TERRENO	29,30	€ 770,00	€ 22.561,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 380.686,00
Valore corpo			€ 380.686,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 380.686,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 380.686,00

432. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO + SGOM- BERO	52,00	€ 770,00	€ 40.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.040,00
Valore corpo			€ 40.040,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
342 SUB 1	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	55,80	€ 25.110,00	€ 25.110,00
342 SUB 2	Abitazione in vil- lini [A7]	579,80	€ 380.686,00	€ 380.686,00
432	Magazzini e locali di deposito [C2]	52,00	€ 40.040,00	€ 40.040,00

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%)	€ 66.875,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 380.460,60**



trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 380.460,00

Data generazione:

13-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Massimo Bergamasco

