
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **253/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato libero
su 3 lati, 2 piani f.t. con al-
loggio al piano 1° e laborato-
rio (non utilizzato) al piano
terra con giardino antistante
e cortile retrostante su cui si
affacciano 3 box

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 11, indirizzo via Gambalera, 124, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 117, rendita € 355,06

Corpo: SUB.12

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

OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 11, indirizzo via Gambalera, 124, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, superficie 33, rendita € 43,90

Corpo: SUB.13

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

OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 13, indirizzo via Gambalera, 124, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 21, rendita € 26,34

Corpo: SUB.15

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 15, indirizzo via Gambalera, 124, piano T, comune Alessandria, categoria C/3, classe 2, consistenza 77 mq, superficie 113 mq, rendita € 95,44

2. Stato di possesso

Bene: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: SUB.12

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: SUB.13

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: SUB.15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: SUB.12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: SUB.13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: SUB.15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: SUB.13

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB.12

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB.13

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB.15

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Misure Penali: NO

Corpo: SUB.12

Misure Penali: Non specificato

Corpo: SUB.13

Misure Penali: NO

Corpo: SUB.15

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Corpo: SUB.11

Continuità delle trascrizioni: mancano accettazioni tacite di eredità per Successioni ante ventennio.

Corpo: SUB.12

Continuità delle trascrizioni: mancano accettazioni tacite di eredità per Successioni ante ventennio.

Corpo: SUB.13

Continuità delle trascrizioni: mancano accettazioni tacite di eredità per Successioni ante ventennio.

Corpo: SUB.15

Continuità delle trascrizioni: mancano accettazioni tacite di eredità per Successioni ante ventennio.

8. Prezzo

Bene: Via Gambalera, 124 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

Valore complessivo intero: 164.810,75

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Spinetta Marengo**
Via Gambalera, 124

Lotto: 001 - Fabbricato libero su 3 lati, 2 piani f.t. con alloggio al piano 1° e laboratorio (non utilizzato) al piano terra con giardino antistante e cortile retrostante su cui si affacciano 3 box

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB.11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 11, indirizzo via Gambalera, 124, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 117, rendita € 355,06

Derivante da: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 202 pla 458 sub 11 per allineamento mappe -classamento e rendita validati. Variazione del 10/01/2014 Pratica n. AL0003193 in atti dal 10/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.496.1/2014), precedentemente identificata al mappale n.458. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2009 Pratica n.AL0285478 in atti dal 29/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17121.1/2009). DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/03/2009 Pratica n. AL0060016 in atti dal 09/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.3828.1/2009). VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2003 Pratica n.238262 in atti dal 10/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22593.1/2003). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2003 Pratica n.142154 in atti dal 16/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4456.1/2003)

Confini: Vuoto su cortile sub.14 b.c.n.c. mappale 2157, mappale 1099 Foglio 202, Vuoto su cortile sub.14 b.c.n.c. mappale 2157, mappale n.451 Foglio 202.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB.12.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Note: box doppio nel cortile

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 11, indirizzo via Gambalera, 124, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, superficie 33, rendita € 43,90

Derivante da: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 202 pla 458 sub 12 per allineamento mappe -classamento e rendita validati. Variazione del 10/01/2014 Pratica n. AL0003193 in atti dal 10/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.497.1/2014), precedentemente identificata al mappale n.458. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2003 Pratica n.238263 in atti dal 10/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22594.1/2003). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2003 Pratica n.142154 in atti dal 16/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4456.1/2003)

Confini: Vuoto su cortile sub.14 b.c.n.c. mappale 2157, mappale 1689 Foglio 202, sub.13 mappale 2157 Foglio 202.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB.13.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Note: box singolo nel cortile

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 13, indirizzo via Gambalera, 124, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 21, rendita € 26,34

Derivante da: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 202 pla 458 sub 13 per allineamento mappe -classamento e rendita validati. Variazione del 10/01/2014 Pratica n. AL0003193 in atti dal 10/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.498.1/2014), precedentemente identificata al mappale n.458. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2003 Pratica n.238264 in atti dal 10/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22594.1/2003). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2003 Pratica n.142154 in atti dal 16/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4456.1/2003)

Confini: Vuoto su cortile sub.14 b.c.n.c. mappale 2157, sub.12 mappale 2157 Foglio 202, mappale 451 Foglio 202.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB.15.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 202, particella 2157, subalterno 15, indirizzo via Gambalera, 124, piano T, comune Alessandria, categoria C/3, classe 2, consistenza 77 mq, superficie 113 mq, rendita € 95,44

Derivante da: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 202 pla 458 sub 15 per allineamento mappe -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94). Variazione del 10/01/2014 Pratica n.

AL0003193 in atti dal 10/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.500.1/2014) VARI-AZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2010 Pratica n.AL0057150 in atti dal 09/03/2010 VARI-AZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3152.1/2010) FUSIONE del 09/03/2009 Pratica n. AL0060003 in atti dal 09/03/2009 FUSIONE (n. 3827.1/2009)

Confini: cortile sub.14 b.c.n.c. mappale 2157, mappale 1099 Foglio 202, cortile sub.14 b.c.n.c. mappale 2157, mappale n.451 Foglio 202.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista 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: 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.11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: SUB.12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: SUB.13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: SUB.15

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS; Debito € 10.648,29.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11 e SUB.12 e SUB.13 e SUB.15

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000; Note: durata ipoteca 10 anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11 e SUB.12 e SUB.13 e SUB.15

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: SUB.11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

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.12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to 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.13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

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.15

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Alessandria (AL), Via Gambalera, 124

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 ad oggi . 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.

Note: Acquisto da OMISSIS nata Rivalta Bormida 27/11/1950 c.f.OMISSIS per 1/6. OMISSIS nata Acqui Terme 13/09/1980 c.f. RTSLSS80P53A052V per 1/6. OMISSIS nato Alessandria 21/02/1969 c.f.OMISSIS per 2/6. OMISSIS nata Alessandria 05/06/1963 c.f.OMISSIS per 2/6. I suddetti hano acquisito le rispettive quote di proprietà a seguito di: Successione legittima di OMISSIS deceduta il 13/01/1988, OMISSIS deceduto il 22/07/1990, OMISSIS deceduto il 22/03/1991. Mancano le rispettive accettazione tacite di eredità.

Continuità delle trascrizioni: mancano accettazioni tacite di eredità per Successioni ante ventennio.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11 e SUB.12 e SUB.13 e SUB.15

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione intonaco esterno e riquadrature finestre

Rilascio in data 25/07/1972 al n. di prot. 3633

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione muretto di cinta

Rilascio in data 21/05/1975 al n. di prot. 2568

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento copertura immobile

Presentazione in data 23/02/2000 al n. di prot. D03137

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche di prospetto formazione portico e pensiline ingresso pedonale

Presentazione in data 17/03/2008 al n. di prot. D83161

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione intonaco esterno e riquadrature finestre

Rilascio in data 25/07/1972 al n. di prot. 3633

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione muretto di cinta

Rilascio in data 21/05/1975 al n. di prot. 2568

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto e modifica box e pensiline

Rilascio in data 29/10/2002 al n. di prot. 552

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione intonaco esterno e riquadrature finestre

Rilascio in data 25/07/1972 al n. di prot. 3633

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione muretto di cinta

Rilascio in data 21/05/1975 al n. di prot. 2568

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto e modifica box e pensiline

Rilascio in data 29/10/2002 al n. di prot. 552

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.13

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione intonaco esterno e riquadrature finestre

Rilascio in data 25/07/1972 al n. di prot. 3633

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.15

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione muretto di cinta

Rilascio in data 21/05/1975 al n. di prot. 2568

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.15

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento copertura immobile

Presentazione in data 23/02/2000 al n. di prot. D03137

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.15

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Gambalera, 124

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche di prospetto formazione portico e pensiline ingresso pedonale

Presentazione in data 17/03/2008 al n. di prot. D83161

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.15

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: salvo lievi difformità ammesse dal cosiddetto "Decreto Tolleranze" come da Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: salvo lievi difformità ammesse dal cosiddetto "Decreto Tolleranze" come da Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: salvo lievi difformità ammesse dal cosiddetto "Decreto Tolleranze" come da Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.13

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: salvo lievi difformità ammesse dal cosiddetto "Decreto Tolleranze" come da Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.15

7.2 Conformità urbanistica:**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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,5 m
Altro:	Aree residenziali dei sobborghi di 1 classe art.36 N.T.A.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.11**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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,5 m
Altro:	Aree residenziali dei sobborghi di 1 classe art.36 N.T.A.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.12****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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,5 m
Altro:	Aree residenziali dei sobborghi di 1 classe art.36 N.T.A.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.13****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,5 m
Altro:	Aree residenziali dei sobborghi di 1 classe art.36 N.T.A.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.15

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto SUB.11

Alloggio in piano primo. libero su 3 lati, con accesso da scala interna dipartentesi da cortile sul retro zona box, composto di : cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, balconcino, ripostiglio e terrazzo coperto. Trattasi di locali di recente ristrutturazione (2008) con pavimentazione in gres, serramenti in pvc con avvolgibili, intonaco civile per interni con travi in legno a vista, porte interne in legno e vetro, camino a legna oltre riscaldamento autonomo a metano con radiatori, videocitofono, allarme, tetto con orditura lignea a manto di copertura in tegole. Impianto di climatizzazione canalizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione metano
Stato impianto	attiva
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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:

Con riferimento alla superficie catastale indicata in visura verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	117,00	1,00	117,00
		117,00		117,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto SUB.12**

Box auto doppio con accesso carraio da cancello motorizzato su piccolo cortile sul retro fabbricato principale, confinante con terzo box (sub.13), struttura in muratura, basculanti metallici, copertura in fibrocemento.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:

Con riferimento alla superficie catastale indicata in visura verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
		33,00		33,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **SUB.13**

Box auto singolo con accesso carraio da cancello motorizzato su piccolo cortile sul retro fabbricato principale, confinante con box doppio (sub.12), struttura in muratura, basculanti metallici, copertura in fibrocemento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:

Con riferimento alla superficie catastale indicata in visura verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto SUB.15

Locali ad uso laboratorio attualmente non utilizzati in piano terreno, privi di impiantistica specifica, sottostanti ad alloggio identificato al sub.11. I locali hanno accesso plurimo da giardino lato strada e da cortile, si compongono di n.4 vani con servizi, riscaldamento collegato ad abitazione piano primo. Finiture meno recenti di abitazione al piano primo. Pavimentazione in gres, serramenti in legno con avvolgibili, porte interne in legno e vetro

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione metano
Stato impianto	attiva, per piano soprastante
Epoca di realizzazione/adequamento	2008

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:

Con riferimento alla superficie catastale indicata in visura verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	113,00	1,00	113,00
		113,00		113,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate OMI 1° Semestre 2023.

8.3 Valutazione corpi:**SUB.11. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	117,00	€ 1.000,00	€ 117.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.000,00
Valore corpo			€ 117.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.000,00

SUB.12. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	33,00	€ 430,00	€ 14.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.190,00
Valore corpo			€ 14.190,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.190,00

SUB.13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	21,00	€ 430,00	€ 9.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.030,00
Valore corpo			€ 9.030,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.030,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.030,00

SUB.15. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	113,00	€ 475,00	€ 53.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.675,00
Valore corpo			€ 53.675,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.11	Abitazione di tipo civile [A2]	117,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
SUB.12	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	33,00	€ 14.190,00	€ 14.190,00
SUB.13	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	21,00	€ 9.030,00	€ 9.030,00
SUB.15	Laboratori per arti e mestieri [C3]	113,00	€ 53.675,00	€ 53.675,00

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%)	€ 29.084,25
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:	€ 164.810,75
---	---------------------

Data generazione:
23-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini