

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **115/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Corrado Panizza
Codice fiscale: PNZCRD65C04A182V
Studio in: VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA
Telefono: 0131951387
Email: corrado.panizza@virgilio.it
Pec: corradopanizza@legalmail.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Valenza (AL) il 07-12-1971 diritto di proprietà per 1/1, foglio 17, particella 737, subalterno 2, scheda catastale AL0165059 del 03-09-2015, indirizzo Via Mugarone s.n.c., piano Terra, comune Bassignana, categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie mq. 252, rendita € Euro 899,93

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Valenza (AL) il 07-12-1971 diritto di proprietà per 1/1, foglio 17, particella 737, subalterno 3, scheda catastale AL0165059 del 03-09-2015, indirizzo Via Mugarone s.n.c, piano Terra, comune Bassignana, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 25, superficie mq. 29, rendita € Euro 61,97

2. Stato di possesso

Bene: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mugarone n° 16 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 109.229,00

Beni in **Bassignana (AL)**
Località/Frazione
Via Mugarone n° 16

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Mugarone n° 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Valenza (AL) il 07-12-1971 diritto di proprietà per 1/1, foglio 17, particella 737, subalterno 2, scheda catastale AL0165059 del 03-09-2015, indirizzo Via Mugarone s.n.c., piano Terra, comune Bassignana, categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie mq. 252, rendita € Euro 899,93

Derivante da: VOMISSISazione del 03-09-2015 pratica n AL0165059 in atti dal 03-09-2015 divisione -ultimazione di fabbricato urbano (n. 64954.1/2015). VOMISSISazione nel classamento del 03-09-2016 pratica n AL0112004 in atti dal 03-09-2016 vOMISSISazione di classamento (n. 25934.1/2016) Superfici di impianto pubblicata il 09-11-2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03-09-2015 prot. n AL0165059 VOMISSISazione del 03-09-2015 pratica n.

AL0165059 in atti dal 03-09-2015 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 64954.1/2015)
Confini: A nord part. 190; Ad est part. 713 - 677 - 527; A sud Via Mugarone e part. 488. Ad ovest part. 488 - 187.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul sedime esiste un corpo di fabbrica distaccato dalla villetta adibito a ripostiglio e/o deposito. Tale fabbricato andrebbe accatastato e/o demolito.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento di fabbricato.

Accatastamento di fabbricato: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mugarone n° 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Valenza (AL) il 07-12-1971 diritto di proprietà per 1/1, foglio 17, particella 737, subalterno 3, scheda catastale AL0165059 del 03-09-2015, indirizzo Via Mugarone s.n.c, piano Terra, comune Bassignana, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 25, superficie mq. 29, rendita € Euro 61,97

Derivante da: VOMISSISazione del 03-09-2015 pratica n AL0165059 in atti dal 03-09-2015 divisione -ultimazione di fabbricato urbano (n. 64954.1/2015). VOMISSISazione nel classamento del 03-09-2016 pratica n AL0112004 in atti dal 03-09-2016 vOMISSISazione di classamento (n. 25934.1/2016) Superfici di impianto pubblicata il 09-11-2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03-09-2015 prot. n AL0165059 VOMISSISazione del 03-09-2015 pratica n. AL0165059 in atti dal 03-09-2015 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 64954.1/2015)

Confini: A nord part. 190; Ad est part. 713 - 677 - 527; A sud Via Mugarone e part. 488 Ad ovest part. 488 - 187.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale del Comune di Bassignana.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Stazione dei Carabinieri (discreta), Centro sportivo (discreta), Negozio alimentari (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 300 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Bassignana (AL), Via Mugarone n° 16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bassignana (AL), Via Mugarone n° 16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000; Importo capitale: € 165000; Note: Annotazione presentata il 21-10-2016 R.P. n 1112 Registro generale n 6694 riduzione di somma. Annotazione presentata il 21-10-2016 Registro particolare n 1113 Registro generale n 6695 erogazione a saldo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.895,50; Importo capitale: € 63947,75.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/02/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140997,44; Importo capitale: € 70498,72.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 355.400,58; Importo capitale: € 177.700,29.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 373957,72; Importo capitale: € 186978,86.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/04/2024 ai nn. OMISSIS; Il trascrivendo pignoramento è effettuato per la somma di Euro 78.949,59 a cOMISSISco del Sig. OMISSIS quale titolare della Ditta "OMISSIS di OMISSIS" con sede in Valenza via Rimini n° 6D/E/F.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000; Importo capitale: € 165000; Note: Annotazione presentata il 21-10-2016 R.P. n 1112 Registro generale n 6694 riduzione di somma. Annotazione presentata il 21-10-2016 Registro particolare n 1113 Registro generale n 6695 erogazione a saldo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.895,50; Importo capitale: € 63947,75.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/02/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140997,44; Importo capitale: € 70498,72.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 355.400,58; Importo capitale: € 177.700,29.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa-riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 373957,72; Importo capitale: € 186978,86.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/04/2024 ai nn. OMISSIS; Il trascrivendo pignoramento è effettuato per la somma di Euro 78.949,59 a cOMISSISco del Sig. OMISSIS quale titolare della Ditta "OMISSIS di OMISSIS" con sede in Valenza via Rimini n° 6D/E/F.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Bassignana (AL), Via Mugarone n° 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bassignana (AL), Via Mugarone n° 16

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

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/12/2004** . 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: La Sig.ra OMISSIS acquista i cespiti dai Sig.ri OMISSIS nata a Sant'Elena il OMISSIS, OMISSIS B nato a Bassignana il OMISSIS, OMISSIS Bruna nata a Bassignana il OMISSIS, OMISSIS nata a Bassignana il OMISSIS, OMISSIS nato a Valenza il OMISSIS. Fabbricato diroccato disposto su due piani fuori terra sito in via Mugarone n° 10 con relativo sedime e piccola area circostante, in un unico corpo a confini: mappali 187 - 676 e 527 tutti del foglio 17 e via Mugarone.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/12/2004** . 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: La Sig.ra OMISSIS acquista il cespite (fg. 17 mapp. 676 terreno di mq. 3076 dalla Sig.ra OMISSIS Graziella nata a Tribano (PD) il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/2004 al 02/03/2009 . 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: la società OMISSIS acquista dalla Sig.ra OMISSIS quanto segue: Fabbricato diroccato disposto su due piani fuori terra, sito in via Mugarone n° 10 con relativo sedime ed area circostante, in un unico corpo a confini: mappali 187 - 676 e 527 tutti del foglio 17 e via Mugarone. Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 3.076 (tremilasettantasei) circa (foglio 17 mappale 676) edificabile per mq. 876 ed agricolo per mq. 2.200 in un unico corpo a confini: proprietà OMISSIS su più lati o rispettivi aventi causa e la via Mugarone.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS acquista i cespiti dalla Società OMISSIS. fabbricato diroccato, sito in via Mugarone e segnato dal civico n° 10 con relativo sedime e piccola area circostante. Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 3.076 (tremilasei) circa (foglio 17 mappale 676) edificabili per mq. 876 ed agricolo per mq. 2.200, il tutto formante un unico corpo a confini: mappali 190 - 541 - 677 - 527 del foglio 17 via Mugarone e mappali 488 e 187 del foglio 17.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/12/2004** . 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: La Sig.ra OMISSIS acquista i cespiti dai Sig.ri Gazzuola Elena nata a Sant'Elena il OMISSIS, OMISSIS Bruno nato a Bassignana il OMISSIS, OMISSIS Bruna nata a Bassignana il OMISSIS, OMISSIS Lucia nata a Bassignana il OMISSIS, OMISSIS Gino nato a Valenza il OMISSIS. Fabbricato diroccato disposto su due piani fuori terra sito in via Mugarone n° 10 con relativo sedime e piccola area circostante, in un unico corpo a confini: mappali 187 - 676 e 527 tutti del foglio 17 e via Mugarone.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/12/2004** . 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: La Sig.ra OMISSIS acquista il cespite (fg. 17 mapp. 676 terreno di mq. 3076 dalla Sig.ra OMISSIS Graziella nata a Tribano (PD) il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/2004 al 02/03/2009 . 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: la società OMISSIS acquista dalla Sig.ra OMISSIS quanto segue: Fabbricato diroccato disposto su due piani fuori terra, sito in via Mugarone n° 10 con relativo sedime ed area circostante, in un unico corpo a confini: mappali 187 - 676 e 527 tutti del foglio 17 e via Mugarone. Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 3.076 (tremilasettantasei) circa (foglio 17 mappale 676) edificabile per mq. 876 ed agricolo per mq. 2.200 in un unico corpo a confini: proprietà OMISSIS su più lati o rispettivi aventi causa e la via Mugarone.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS acquista i cespiti dalla Società OMISSIS. fabbricato diroccato, sito in via Mugarone e segnato dal civico n° 10 con relativo sedime e piccola area circostante. Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 3.076 (tremilasei) circa (foglio 17 mappale 676) edificabili per mq. 876 ed agricolo per mq. 2.200, il tutto formante un unico corpo a confini: mappali 190 - 541 - 677 - 527 del foglio 17 via Mugarone e mappali 488 e 187 del foglio 17.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: n° 02/03 del 12-11-2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di due villette

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: n° 07/2010 del 10-09-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenziale unifamiliare.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1286

Rilascio in data 10/09/2010 al n. di prot. 07/10

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori il 29-11-2010 e fine lavori il 22-03-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: n° 24/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante al P.D.C. n° 07/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/04/2013 al n. di prot. 1794/2013

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: 41/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al P.D.C. 07-2010 del 10-09-2010 e precedente P.C. n° 02-2003 del 12-11-2003 consistente in modifiche interne ed esterne che non comportano aumenti significativi (superiori al 20% abit

Presentazione in data 30/05/2013 al n. di prot. 2368

Rilascio in data 30/05/2013 al n. di prot. 41/13

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Sono state presentate le denunce strutturali del cemento armato presso il Comune di Bassignana relativi alla costruzione del fabbricato. La prima denuncia con protocollo n° 4785 del 26-11-2010 la seconda denuncia ad integrazione della prima il 05-11-2011.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: n° 02/03 del 12-11-2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di due villette

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: n° 07/2010 del 10-09-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenziale unifamiliare.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1286

Rilascio in data 10/09/2010 al n. di prot. 07/10

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori il 29-11-2010 e fine lavori il 22-03-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: n° 24/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante al P.D.C. n° 07/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/04/2013 al n. di prot. 1794/2013

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mugarone n° 16

Numero pratica: 41/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al P.D.C. 07-2010 del 10-09-2010 e precedente P.C. n° 02-2003 del 12-11-2003 consistente in modifiche interne ed esterne che non comportano aumenti significativi (superiori al 20% abit

Presentazione in data 30/05/2013 al n. di prot. 2368

Rilascio in data 30/05/2013 al n. di prot. 41/13

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Sono state presentate le denunce strutturali del cemento armato presso il Comune di Bassignana relativi alla costruzione del fabbricato. La prima denuncia con protocollo n° 4785 del 26-11-2010 la seconda denuncia ad integrazione della prima il 05-11-2011.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul sedime esiste un corpo di fabbrica separato dalla villetta avente destinazione ripostiglio e/o deposito. Di tale fabbricato non è stato reperito il titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria e/o demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di fabbricato e/o demolizione.

PDC in sanatoria e/o demolizione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

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:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	mt. 8,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

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:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	mt. 8,50

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Villetta unifamiliare ubicata in Bassignana via Mugarone n° 16. Il fabbricato è posto al piano terra, composto da : Soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio. All'esterno esiste un porticato adiacente alla villetta. L'abitazione è comprensiva del box auto e di terreno pertinenziale adibito a cortile, giardino e camminamenti. La proprietà risulta adeguatamente recintata.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **252,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Anno 2013 - 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Numero civico 16; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura di tamponamento condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: lastre in pietra condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
conformità: **discrete**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
discrete

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **discrete****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A pavimento con caldaia a gas metano.
Stato impianto	Discreto

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
Villetta di civile abitazione.	sup lorda di pavimento	252,00	1,00	252,00
		252,00		252,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Box auto adiacente alla villetta posto al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Anno 2013 - 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Numero civico 16; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Fondazioni tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**

Strutture verticali materiale: **cemento armato e muratura di tamponamento** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane**

condizioni: **discrete**Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **discrete**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**Pavim. Esterna materiale: **lastre in pietra** condizioni: **discrete****Impianti:**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
Villetta di civile abitazione.	sup lorda di pavimento	29,00	0,30	8,70
		29,00		8,70

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

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto. Facendo poi la media dei predetti parametri si ottiene un più probabile valore di mercato dove si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta di civile abitazione.	252,00	€ 520,00	€ 131.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.040,00
Valore corpo			€ 131.040,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.040,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.524,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta di civile abitazione.	8,70	€ 520,00	€ 4.524,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.524,00
Valore corpo			€ 4.524,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.524,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.524,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini [A7]	252,00	€ 131.040,00	€ 131.040,00
B	Garage o auto- rimessa [G]	8,70	€ 4.524,00	€ 4.524,00

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%) € 20.334,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.229,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Data generazione:

27-07-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza