
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **232/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2025

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRAZIONE**
con l'indicazione delle trascrizioni di accettazione di eredità
Lotto 01 - lotto unico

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**

Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Email: ggozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS 1/1, foglio 10, particella 346, subalterno 1, indirizzo via Dante Alighieri, piano T-2, comune Sardigliano, categoria A4, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie mq 71,00, rendita € 110,26

Corpo: 346 sub.2

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS , foglio 10, particella 346, subalterno 2, indirizzo via Dante Alighieri, piano T-2, comune Sardigliano, categoria A4, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq 56,00, rendita € 78,76

Corpo: 346 sub.3

Categoria:

OMISSIS 1/1, foglio 10, particella 346, subalterno 3, indirizzo via Dante Alighieri, piano 1, comune Sardigliano, categoria A4, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq 73, rendita € 94,51

2. Stato di possesso

Bene: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1

Libero

Corpo: 346 sub.2

Libero

Corpo: 346 sub.3

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 346 sub.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 346 sub.3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 346 sub.2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 346 sub.3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1 - **Corpo:** 346 sub.2 - **Corpo:** 346 sub.3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Corpo: 346 sub.1 e 346 sub.2

Continuità delle trascrizioni: SI

E' stata completata la documentazione ex art. 567 c.p.c. con l'aggiornamento della relazione notarile e sanata la continuità delle trascrizioni con il deposito della trascrizione della accettazione tacita dell'eredità dei defunti OMISSIS

Corpo: 346 sub.3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Dante Alighieri (ora vico Pugassi) - Cuquello - Sardigliano (AL) - 15060

Lotto: 01 - lotto unico

Valore complessivo intero: 40.783,27

ARROTONDATO IN € 40.000,00

Beni in **Sardigliano (AL)**
Località/Frazione **Cuquello**
via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Lotto: 01 - lotto unico

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

E' stata completata la documentazione ex art. 567 c.p.c. con l'aggiornamento della relazione notarile e sanata la continuità delle trascrizioni con il deposito della trascrizione della accettazione tacita dell'eredità dei defunti OMISSIS

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 346 sub.1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cuquello, via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS 1/1, foglio 10, particella 346, subalterno 1, indirizzo via Dante Alighieri, piano T-2, comune Sardigliano, categoria A4, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie mq 71,00, rendita € 110,26

Confini: nord-est: vuoto su vicolo privato; sud est e sud-ovest: altra proprietà in aderenza; nord-ovest: vano scala condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 346 sub.2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cuquello, via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 10, particella 346, subalterno 2, indirizzo via Dante Alighieri, piano T-2, comune Sardigliano, categoria A4, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq 56,00, rendita € 78,76

Confini: nord-est: vuoto su vicolo privato; sud est: vano scala condominiale; sud-ovest: altra proprietà in aderenza; nord-ovest: vuoto su area condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 346 sub.3.

sito in frazione: Cuquello, via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS 1/1, foglio 10, particella 346, subalterno 3, indirizzo via Dante Alighieri, piano 1, comune Sardigliano, categoria A4, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq 73, rendita € 94,51

Confini: nord-est: vuoto su vicolo privato; sud est e sud-ovest: altra proprietà in aderenza; nord-ovest: vuoto su area condominiale; vano scala condominiale intercluso al subalterno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in borgo frazionale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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: 346 sub.1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sardigliano (AL), via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: 346 sub.2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sardigliano (AL), via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: 346 sub.3

sito in Sardigliano (AL), via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Noli Angelo - Genova in data 26/08/2008 ai nn. 58951/20909 in data 08/09/2008 ai nn. 3577/643; Importo ipoteca: € 284.000,00; Importo capitale: € 142.000,00; Note: i terreni fg.10 mappali 741 e 665 con annotazione del 11.07.2013 nn.2188/325 derivante da restrizione di beni emessa dal Tribunale di Tortona il 27.10.2012 n.rep.658 e fg.10 e mappali 747 e 739 con annotazione del 14.12.2017 nn.3569/548 emessa dal Tribunale di Alessandria il 20.06.2013 n.rep.400/13, originariamente compresi nell'ipoteca, sono stati esclusi dalla garanzia ipotecaria e non sono compresi in procedura. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 in data 15/07/2009 ai nn. 113212/48 in data 29/07/2009 ai nn. 2915/472; Importo ipoteca: € 257.434,30; Importo capitale: € 128.717,15; Note: i terreni fg.10 mappali 741 e 665 con annotazione del 11.07.2013 nn.2189/326 derivante da restrizione di beni emessa dal Tribunale di Tortona il 27.10.2012 n.rep.658 e fg.10 e mappali 747 e 739 con annotazione del 14.12.2017 nn.3568/547 emessa dal Tribunale di Alessandria il 20.06.2013 n.rep.400/13, originariamente compresi nell'ipoteca, sono stati esclusi dalla garanzia ipotecaria e non sono compresi in procedura. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tortona in data 24/03/2011 ai nn. 1033/739; i terreni fg.10 mappali 741 e 665 con annotazione del 11.07.2013 nn.2187/324 derivante da restrizione di beni emessa dal Tribunale di Tortona il 27.10.2012 n.rep.658 e fg.10 e mappali 747 e 739 con annotazione del 14.12.2017 nn.3567/546 emessa dal Tribunale di Alessandria il 20.06.2013 n.rep.400/13, originariamente compresi nell'ipoteca, sono stati esclusi dalla garanzia ipotecaria e non sono compresi in procedura. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS ; A rogito di uff giud. Corte Appello Genova in data 22/08/2024 ai nn. 8485 iscritto/trascritto a in data 11/09/2024 ai nn. 3061/2430.

Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.1; 346 sub.2 e 346 sub.3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: 346 sub.1**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sardigliano (AL), via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

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 alla data della perizia:

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: 346 sub.2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sardigliano (AL), via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

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 alla data della perizia:

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: 346 sub.3

sito in Sardigliano (AL), via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

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 alla data della perizia:

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 PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 01/04/1978 al 14/08/2001. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Vincenzo Esposito - Volpedo, in data 01/04/1978, ai nn. 4921/1341; trascritto a , in data 02/05/1978, ai nn. 1111/877.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 14/08/2001 al 26/08/2008. In forza di denuncia di successione; registrato a Novi Ligure, in data 13/02/2002, ai nn. 50/914; trascritto a Novi Ligure, in data 12/08/2002, ai nn. 2973/2169.

Risulta trascitta in data 14.01.2025 ai nn.91/65 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS nascente da atto notaio Angelo Noli – Genova del 26.08.2008

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 26/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio NOLI Angelo Genova, in data 26/08/2008, ai nn. 58950/20908; trascritto a Genova, in data 08/09/2008, ai nn. 3574/2492.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.1

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 dal 16/09/1978 al 02/05/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Esposito - Volpedo, in data 16/09/1978, ai nn. 7215/1644; trascritto a Tortona, in data 16/10/1978, ai nn. 2641/2066.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 3/4 OMISSIS 1/4 dal 02/05/1991 al 26/08/2008. In forza di denuncia di successione; registrato a Tortona, in data 02/05/1991, ai nn. 10/688; trascritto a Tortona, in data 19/03/1992, ai nn. 980/799.
Risulta trascritta in data 12.02.2025 ai nn.399/309 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS nascente da atto notaio Angelo Noli – Genova del 26.08.2008

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 26/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio NOLI Angelo Genova, in data 26/08/2008, ai nn. 58950/20908; trascritto a Genova, in data 08/09/2008, ai nn. 3576/2494.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.2

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 01/04/1978 al 26/08/2008. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Vincenzo Esposito - Volpedo, in data 01/04/1978, ai nn. 4921/1341; trascritto a , in data 02/05/1978, ai nn. 1111/877.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 26/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio NOLI Angelo Genova, in data 26/08/2008, ai nn. 58950/20908; trascritto a Genova, in data 08/09/2008, ai nn. 3575/2493.

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.3

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Non sono reperibili presso il Comune di Sardigliano richieste e/o autorizzazioni edilizie a nome dell'attuale come dei precedenti proprietari. L'intervento attuato su la copertura in tempi relativamente recenti, la demolizione di alcune pavimentazioni e la rimozione di parte dei serramenti interni ed esterni testimoniano l'intenzione di avviare una qualche ristrutturazione ma interrotta prima di pregiudicare la liceità edilizia del fabbricato esistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: vedi in sub.1
Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: vedi in sub.1
Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.3

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Cuquello, via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n.34-7093 del 15.10.2007 e successive varianti
Zona omogenea:	B1 - Aree a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	art.16 N.T.d'A. - vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Frazione: Cuquello, via Dante Alighieri (ora vico Pugassi)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 346 sub.1; 346 sub.2 e 346 sub.3

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **346 sub.1**

porzioni di fabbricato connesse da vano scala condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,27**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: inizio '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra m 3,00 - piano 2 m 2,57

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato in disuso

Varie:

Gli immobili in procedura sono collocati all'inizio dell'abitato della frazione Cucuello di Sardigliano, poco discosti, sul lato est, dalla provinciale che la attraversa. I tre subalterni 1,2 e 3 del mappale 346, oggetto di pignoramento, costituiscono porzioni presso che indivisibili di un unico fabbricato di tre piani fuori terra, evidentemente destinato ad un uso unitario di una sola famiglia allargata. L'attuale accatastamento descrive due subalterni, 1 e 2, costituiti ciascuno da un locale a piano terreno ed un altro a piano secondo ed uno, il 3, interamente collocato a piano primo. Ma, a testimoniare l'unitarietà del tutto, la coppia di locali a ciascuno dei tre piani è connessa solo attraverso il vano scala comune, che è separatamente accatastato sub.4 come bene comune (a sub.1,2,3) non censibile e non è citato nella nota di trascrizione del pignoramento. Inoltre, solo in entrambi i locali di piano terreno sono presenti i resti di due stufe a legna in nicchia, che svolgevano contemporaneamente le funzioni di cucina e unico impianto di riscaldamento: in pratica, due locali di soggiorno a piano terra e camere, riscaldate indirettamente o con apparecchiature mobili, ai piani superiori. I tre locali sul lato est sono suddivisi in due porzioni, quella principale affacciata sul lato di ingresso, l'altra dotata di luci su altra proprietà. La porzione accessoria a piano terra ha pavimentazione ribassata e costituisce una sorta di scantinato. La struttura del fabbricato è costituita da solai in putrelle metalliche e voltini laterizi su murature portanti in muratura mista di pietra e mattoni. Il tetto è stato evidentemente rifatto in tempi recenti, con struttura a capriate e travetti in legno allettati su cordoli in calcestruzzo e manto in coppi su lastre ondulate di materiale presumibilmente non più in amianto. Come per il rifacimento della copertura, anche i due piani superiori mostrano le tracce di un inizio di lavori di ristrutturazione, con la demolizione dei pavimenti e la rimozione di gran parte dei serramenti interni ed esterni, tutti in legno di antica fattura, ora accatastati entro i locali stessi. Solo il piano terreno appare esente da qualsiasi intervento recente di ristrutturazione e presenta un piano di calpestio irregolare, specie nel locale ovest, che segnala la sua probabile realizzazione con un semplice battuto su terreno naturale, senza un vero e proprio solaio; le pavimentazioni sono in cotto o in piastrelle tipo cementine, ancora visibili sui pianerottoli del vano scala, dotato di pedate in lastre di cemento. Se prima dei lavori iniziati e poi abbandonati vi era un qualche servizio igienico, o un impianto idrosanitario, ne sono del tutto scomparse le tracce; residuano solo alcuni resti di un vetusto impianto elettrico. Ad eccezione della copertura, lo stato di manutenzione è pessimo, come ovvio per un fabbricato che, dopo un inizio di lavori di ristrutturazione, è stato abbandonato dopo essere stato per di più privato di gran parte dei serramenti esterni ai due piani alti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione PT	sup reale lorda	21,47	1,00	21,47
locale sgombero PT	sup reale lorda	19,70	0,70	13,79
abitazione P2	sup reale lorda	43,10	1,00	43,10
		84,27		78,36

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **346 sub.2**

porzioni di fabbricato connesse da vano scala condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,90**

E' posto al piano: T-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.2; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra m 3,00 - piano 2 m 2,57

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato in disuso

Varie:

vedi descrizione in sub.1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione PT	sup reale lorda	28,95	1,00	28,95
abitazione P2	sup reale lorda	28,95	1,00	28,95
		57,90		57,90

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **346 sub.3**

porzioni di fabbricato connesse da vano scala condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,48**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: inizio '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato in disuso

Varie:

vedi descrizione in sub.1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P1	sup reale lorda	72,88	1,00	72,88
terrazza P1	sup reale lorda	2,60	0,50	1,30
		75,48		74,18

Pertinenze

346 sub.4

1. vano scale

Posto al piano T-1-2

Sviluppa una superficie complessiva di 13.50 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 0

Note: separatamente accatastato come bene comune non censibile fg.10 particella 346 sub.4

346 sub.4

2. Cortile

Valore a corpo: € 0

Note: separatamente accatastato come bene comune non censibile fg.10 particella 346 sub.4

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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sardiniano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Sardiniano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale: 475,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**346 sub.1. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso vano scale , con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.866,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione PT	21,47	€ 380,00	€ 8.158,60
locale sgombero PT	13,79	€ 380,00	€ 5.240,20
abitazione P2	43,10	€ 380,00	€ 16.378,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.776,80
onere ristrutturazione detrazione del 40.00%			€ -11.910,72
Valore Corpo			€ 17.866,08
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.866,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.866,08

346 sub.2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.201,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione PT	28,95	€ 380,00	€ 11.001,00
abitazione P2	28,95	€ 380,00	€ 11.001,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.002,00
onere ristrutturazione detrazione del 40.00%			€ -8.800,80
Valore Corpo			€ 13.201,20
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.201,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.201,20

346 sub.3. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.913,04.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione P1	72,88	€ 380,00	€ 27.694,40
terrazza P1	1,30	€ 380,00	€ 494,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.188,40
onere ristrutturazione detrazione del 40.00%			€ -11.275,36
Valore Corpo			€ 16.913,04
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.913,04
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.913,04

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
346 sub.1	Abitazione di tipo popolare [A4]	78,36	€ 17.866,08	€ 17.866,08
346 sub.2	Abitazione di tipo popolare [A4]	57,90	€ 13.201,20	€ 13.201,20
346 sub.3	Abitazione di tipo popolare [A4]	74,18	€ 16.913,04	€ 16.913,04

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%)

€ 7.197,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: No: allo stato attuale i tre subalterni e i vani di ciascuno di essi sono connessi solo attraverso la scala condominiale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.783,27

ARROTONDATO IN**€ 40.000,00****Allegati**

- a - documentazione fotografica
- b1 - mappa catastale
- b2 - planimetria fg.10 mapp.346 sub.1
- b3 - planimetria fg.10 mapp.346 sub.2
- b4 - planimetria fg.10 mapp.346 sub.3
- b5 - planimetria di insieme
- c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:
21-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Guido Gozzoli