

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **180/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 ore 12:00



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Federico Barattino

**Codice fiscale:** BRTFRC87M25L304C

**Studio in:** Giovanni Pascoli 1/115060Vignole Borbera

**Telefono:** 3401577838

**Email:** federico.barattino@gmail.com

**Pec:** federico.barattino@geopec.it

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

Firmato Da: FEDERICO BARATTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41db107c8cbb09373c7ed04aeb4c6e47

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

Omissis - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 113, indirizzo FRAZIONE SAN VITO, piano T - 1 - 2, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 221,56

**Corpo:** B - Locale deposito e Fienile

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis - Proprieta' 1/1, foglio 4, particella 286, indirizzo FRAZIONE SAN VITO, piano T - 1, comune Garbagna, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 Mq, rendita € 40,44

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione **Libero**

**Corpo:** B - Locale deposito e Fienile **Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Locale deposito e Fienile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** omissis

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Locale deposito e Fienile

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Locale deposito e Fienile

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Locale deposito e Fienile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Frazione San Vito - Garbagna (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** **80.000,00 €**

**Beni in Garbagna (AL)**  
**Località/Frazione Frazione San Vito**

**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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Garbagna (AL) CAP: 15050 frazione: Frazione San Vito, 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Fraz. San Vito,7 - Garbagna (AL) Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 113, indirizzo FRAZIONE SAN VITO, piano T - 1 - 2, comune Garbagna, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 221,56

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/11/1993 in atti dal 26/04/1995 (n. 49.1/1993); Atto del 20/12/1994 Pubblico ufficiale BAILO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 49914 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione n. 34 registrato in data 05/01/1995 - DIVISIONE Voltura n. 1884.1/1995 in atti dal 26/04/1995; Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 112222 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2581.1/2005 Reparto PI di TORTONA in atti dal 31/10/2005; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2011 Pratica n. AL0104410 in atti dal 01/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.48873.1/2011); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: -Nord: Muro confinante con altra U.I. e vuoto su corte Mapp. 114 - Est: controterra, cortile altra proprietà e strada vicinale di San Vito- Sud: corte mapp. 111 e aderenza con mapp 286 - Ovest: corte mapp. 111

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra la planimetria catastale del 1993 e lo stato di fatto dell'immobile. Nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, si è riscontrata la presenza di una porta al piano secondo dell'immobile nella camera lato nord. La porta e le lievi difformità di misurazione ed altezza sono regolarizzabili, previa Sanatoria Edilizia, mediante Doc.FA di variazione per diversa distribuzione delle unità interne.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria catastale (Piano Terra Cantina) è di metri 2,60 in realtà si è misurato 2,38 metri. 3- Piano secondo dell'abitazione lato nord è stata realizzata una porta.

Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica "DOCFA": € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Note sulla conformità catastale: Le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

**Identificativo corpo: B - Locale deposito e Fienile.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Garbagna (AL) CAP: 15050 frazione: Frazione San Vito, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà** Cod. Fiscale:

omissis Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis - Proprieta' 1/1, foglio 4, particella 286, indirizzo FRAZIONE SAN VITO, piano T - 1, comune Garbagna, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 Mq, rendita € 40,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 12/08/2011 Pratica n. AL0273066 in atti dal 12/08/2011 COSTITUZIONE (n. 4769.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2012 Pratica n. AL0241277 in atti dal 13/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16056.1/2012); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: -Nord: Muro confinante controterra, in aderenza con abitazione mapp. 113 - Est: controterra e strada vicinale di San Vito- Sud: muro aderenza con altra U.I. e corte mapp. 111 - Ovest: corte mapp. 111

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra la planimetria catastale del 1989 e lo stato di fatto dell'immobile. Nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, si sono riscontrate le seguenti difformità: Piano terra porta lato sud/est al piano terra inesistente. Altezza imposta tetto 3,60 metri, reale 3,85 metri

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Piano terra porta lato sud/est al piano terra inesistente. Altezza imposta tetto 3,60 metri, reale 3,85 metri

Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica "DOCFA" : € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**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: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Garbagna (AL),**

**Libero**

Note: Ad oggi – Omissis - NON risiede nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**Identificativo corpo: B - Locale deposito e Fienile**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Garbagna (AL),**

**Libero**

Note: Ad oggi – Omissis - NON risiede nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Omissis contro Omissis;

A rogito di Notaio Bailo Gianluigi in data 26/10/2025 ai nn. 112223/15672; Iscritto/trascritto a Tortona in data 28/10/2025 ai nn. 4068/928; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA in data 16/03/2012 ai nn. 1089; Iscritto/trascritto a Tortona in data 09/08/2012 ai nn. 2700/290; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 45.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE in data 03/12/2015 ai nn. 7020/2015 iscritto/trascritto a Tortona in data 15/03/2016 ai nn. 685/518.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE in data 22/11/2016 ai nn. 7269/2016 iscritto/trascritto a Tortona in data 14/03/2017 ai nn. 693/501.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 11/06/2025 ai nn. 3396/2025 iscritto/trascritto a Tortona in data 24/07/2025 ai nn. 2443/1973.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Omissis annotata a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Notaio Bailo Gianluigi in data 26/10/2025 ai nn. 112223/15672; Iscritto/trascritto a Tortona in data 09/10/2025 ai nn. 3161/449; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Locale deposito e Fienile

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Garbagna (AL),**

**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 insolte 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 - Locale deposito e Fienile**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Garbagna (AL)**

**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 insolte 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 Proprieta' 1/3; : OMISSIS Proprieta' 1/3; : OMISSIS Proprieta' 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 20/12/1994** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Tortona, in data 14/07/1987.

**Titolare/Proprietario:** Omissis - DIRITTI E ONERI REALI Proprieta' 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 26/10/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Bailo Gianluigi, in data 20/12/1994, ai nn. 49914/7160; trascritto a Tortona, in data 28/12/1994, ai nn. 2327.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bailo Gianluigi, in data 26/10/2005, ai nn. 112222/15671; trascritto a Tortona, in data 28/10/2005, ai nn. 4067/2581.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Locale deposito e Fienile

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tecnico tra la planimetria catastale presentata in data 30-11-1993 e lo stato di fatto dell'immobile esaminato nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, ha consentito di riscontrare la presenza di piccoli illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". Nel dettaglio: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria catastale (Piano Terra Cantina) è di metri 2,60 in realtà si è misurato 2,38 metri. 3- Piano secondo dell'abitazione lato nord è stata realizzata una porta.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria catastale (Piano Terra Cantina) è di metri 2,60 in realtà si è misurato 2,38 metri. 3- Piano secondo dell'abitazione lato nord è stata realizzata una porta.

Rilievo e redazione progetto "S.C.I.A. in SANATORIA" : € 2.000,00

Sanzioni e ammende Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. : € 1.032,00

Diritti di Segreteria Comunali per presentazione pratica in sanatoria : € 100,00 Oneri

**Totali: € 3.132,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si è provveduto in data 30/09/2025 prot. 03907 ad inviare istanza di accesso agli atti in Comune di Garbagna. In data 19-11-2025 si è potuto (previo contatto telefonico) accedere all'archivio tecnico del Comune di Garbagna. In tale data la responsabile del servizio ha constatato l'assenza di pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto. Non ho ricevuto (nonostante le richieste) risposta scritta dal Comune in merito l'assenza di P.E. in archivio Comunale.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tecnico tra la planimetria catastale presentata in data 30-11-1993 e lo stato di fatto dell'immobile esaminato nel corso del sopralluogo del 17/09/2025, ha consentito di riscontrare la presenza di piccoli illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". Nel dettaglio: 1-Piano terra porta lato sud/est al piano terra inesistente; 2-Altezza imposta tetto 3,60 metri, reale 3,85 metri.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: 1-Piano terra porta lato sud/est al piano terra inesistente; 2-Altezza imposta tetto 3,60 metri, reale 3,85 metri.

Rilievo e redazione progetto "S.C.I.A. in SANATORIA": € 2.000,00

Sanzioni e ammende Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. : € 1.032,00

Diritti di Segreteria Comunali per presentazione pratica in sanatoria: € 100,00 Oneri

**Totali: € 3.132,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si è provveduto in data 30/09/2025 prot. 03907 ad inviare istanza di accesso agli atti in Comune di Garbagna. In data 19-11-2025 si è potuto (previo contatto telefonico) accedere all'archivio tecnico del Comune di Garbagna. In tale data la responsabile del servizio ha constatato l'assenza di pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto. Non ho ricevuto (nonostante le richieste) risposta scritta dal Comune in merito l'assenza di P.E. in archivio Comunale.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B - Locale deposito e Fienile

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15, DEL 5 LUGLIO 2023. VARIANTE PARZIALE
Zona omogenea:	Nucleo Antico di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 14 N.t.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15, DEL 5 LUGLIO 2023. VARIANTE PARZIALE

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Locale deposito e Fienile**

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Abitazione**

L'immobile oggetto di valutazione è una unità abitativa ubicata nel Comune di Garbagna (AL), in Località San Vito, 7 con accesso da corte comune (F.4\_Mapp.111).

L'abitazione si sviluppa su tre livelli collegati internamente da un vano scala e risulta composta, da:

- piano terra: ingresso, cantine;
- primo piano:cucina,soggiorno,ripostiglio, W.C.;
- secondo piano:tre camere da letto.;

Internamente l'alloggio presenta pareti con finitura civile ammalorata, pavimenti in piastrelle di gres in tutti i vani.

Le condizioni esterne dell'edificio risultano nel complesso scarse, con facciata con segni visibili di scrostatura, copertura a falde in laterizio e infissi in legno.

Si segnala una forte infiltrazione di acqua proveniente dal tetto dell'immobile.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Garbagna (AL) Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **236,28**

E' posto al piano: Terra - Primo - Secondo L'edificio è stato costruito nel: 1900 ha un'altezza

utile interna di circa m. 2,70 m piano Primo e secondo 2,20 metri Piano Terra

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

Zero (0)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'immobile è nel complesso scarso.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>ristrutturato</b> Riferito limitatamente a: Piano Terra e Primo
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ristrutturato</b> Riferito limitatamente a: Piano Secondo
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Intonaco e tinteggiatura di tipo civile</b> condizioni: <b>scarse</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non verificabile

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non verificabile

**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:**

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali. Alla cantina è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto l'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - Cantina	sup lorda di pavimento	78,76	0,25	19,69
Piano Primo - Abitazione	sup lorda di pavimento	78,76	1,00	78,76
Piano Primo - Abitazione	sup lorda di pavimento	78,76	1,00	78,76
		<b>236,28</b>		<b>177,21</b>

**Pertinenze**

A - Abitazione

1. Locale di deposito e Fienile Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Locale deposito e Fienile**

L'immobile oggetto di descrizione è costituito da un fabbricato a destinazione ex rurale, sviluppato su due livelli fuori terra.

Al piano terra è presente un locale adibito a deposito, caratterizzato da vani di semplice conformazione e da finiture essenziali, tipiche degli edifici con queste destinazioni.

Al piano primo si trova un ulteriore ambiente a uso deposito/ex fienile, accessibile tramite scala a pioli, originariamente destinato allo stoccaggio dei materiali agricoli.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietra a spessore, tipica delle costruzioni rurali tradizionali. La copertura è composta da orditura lignea principale e secondaria, con manto in coppi di laterizio.

L'intero edificio presenta marcati segni di degrado e si trova in cattivo stato di manutenzione: si rilevano ammaloramenti diffusi delle murature, degrado delle strutture lignee di copertura, cedimenti localizzati, distacchi degli intonaci (ove presenti) e generale stato di vetustà che ne compromette la piena funzionalità e sicurezza d'uso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**OMISSIS - 1/1 Piena proprietà** Cod. Fiscale:

MLBMCP64H65A182Z Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,06**

E' posto al piano: Terra - Primo L'edificio

è stato costruito nel: 1800

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 m piano Terra - 4,18 metri in media Piano Primo

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

Zero (0)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'immobile è nel complesso scarso.

**Caratteristiche descrittive: Componenti****edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>ristrutturato</b> Riferito limitatamente a: Piano Terra
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>ristrutturato</b> Riferito limitatamente a: Piano Primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non verificabile

**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:**

La superficie del deposito/fienile è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali. Al deposito/fienile è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto l'unità principale (abitazione).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito - Piano Terra	sup lorda di pavimento	38,53	0,25	9,63
Fienile - Piano Primo	sup lorda di pavimento	38,53	0,25	9,63
		<b>77,06</b>		<b>19,27</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach - MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Abitazioni civili stato conservativo normale: (min 590€/mq - max 720€/mq);
- Borsino Immobiliare.it : abitazioni in stabili di prima fascia (min 679€/mq - max 757€/mq);
- Borsino Immobiliare.it : abitazioni in stabili di fascia media (min 556€/mq - max 620€/mq); - Immobiliare.it; - Casa.it.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A - Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Locale di deposito e Fienile** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.000,00.

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach - MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra - Cantina	19,69	€ 630,00	€ 12.404,70
Piano Primo - Abita-	78,76	€ 630,00 zione	€ 49.618,80
Piano Primo - Abita-	78,76	€ 630,00 zione	€ 49.618,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.642,30
Arrotondamento aumento di € 122.40			€ 122,40
Detrazione per cattivo stato di manutenzione detrazione del 15.00%			€ -16.764,71
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 95.000,00</b>
Valore corpo			€ 95.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.000,00

**B - Locale deposito e Fienile. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Locale di deposito e Fienile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.100,00.

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach - MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito - Piano Terra	9,63	€ 630,00	€ 6.066,90
Fienile - Piano Primo	9,63	€ 630,00	€ 6.066,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.133,80
Arrotondamento detrazione di € 0.47			€ -0,47
Detrazione per cattivo stato di manutenzione detrazione del 25.00%			€ -3.033,33
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 9.100,00</b>
Valore corpo			€ 9.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.100,00

**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	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Locale di deposito e Fienile	177,21	€ 95.000,00	€ 95.000,00
B - Locale deposito e Fienile	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Locale di deposito e Fienile	19,27	€ 9.100,00	€ 9.100,00

**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% ) € 15.614,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.464,00

Giudizio di comoda divisibilità: Positivo per quanto concerne la separazione in due lotti di vendita tipo: Lotto1: Abitazione -- Lotto 2:

Deposito/Fienile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 80.000,00 trova:

**Allegati**

- All.1.A - Visura Catastale Storica Abitazione;
- All.1.B - Visura Catastale Storica Deposito;
- All.2.A - Planimetria Catastale Attuale - Abitazione;
- All.2.B - Planimetria Catastale Attuale - Deposito;
- All.3. A e B - Calcolo Superficie Commerciale Abitazione e Deposito;
- All.4. A e B - Documentazione Ipotecaria Abitazione e Deposito;
- All.5 - Estratto Piano Regolatore;
- All.6 - Accesso Atti Comunali Abitazione e Deposito;
- All.7 - Documentazione Fotografica Abitazione e Deposito.

Data generazione:  
03-12-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Federico Barattino**

