Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - casa unifamiliare
002 - ripostiglio

Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKTA76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Fax: 3923372161
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS, OMISSIS, indirizzo LOCALITA' CADEGUALCHI, 9, piano S1-T - 1 , comune PARODI LIGURE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie Totale: 154 m² Totale: esluse aree scoperte**: 145 m², rendita € Euro 288,70

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2
Categoria: Abitazione di tipo civile - ripostiglio
OMISSIS, OMISSIS indirizzo LOCALITA' CADEGUALCHI, piano T-1, comune PARODI LIGURE, categoria C/2, classe U, consistenza 55 mq, superficie Totale: 57 m², rendita € Euro 56,81

ente urbano, foglio 10, particella 919, superficie catastale 00 64

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare

Corpo: A1
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - ripostiglio

Corpo: A2
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi - Cadegualchi - Parodi Ligure (AL) - 15060

Lotto: 001 - casa unifamiliare
Valore complessivo intero: 29.400,00

Lotto: 002 - ripostiglio
Valore complessivo intero: 14.150,00

Beni in **Parodi Ligure (AL)**
Località/Frazione **Cadegualchi**
Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi

Lotto: 001 - casa unifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 11-05-2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cadegualchi, Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, OMISSIS indirizzo LOCALITA' CADEGUALCHI, 9, piano S1-T - 1 , comune PARODI LIGURE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie Totale: 154 m² Totale: esluse aree scoperte**: 145 m², rendita € Euro 288,70
Derivante da: VARIAZIONE OMISSIS in atti dal 27/12/2021 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. OMISSIS)
Confini: con i mappali OMISSIS e via Cadegualchi
Note: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. OMISSIS).
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle annotazioni è dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita'' ex art. 2, comma 6, dm 26/07/2012, con richiesta prot. n. OMISSIS del OMISSIS - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) - attualmente i requisiti non sono conformi.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della rendita catastale nel caso di aggiudicatario esente da requisiti di ruralità
diritti catastali: € 70,00
pratica di aggiornamento: € 700,00
Oneri Totali: **€ 770,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Aggiornamento della rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Cadegualchi ove è collocata la casa unifamiliare è una delle borgate che compongono il territorio di Parodi Ligure, una zona di transizione tra il basso Piemonte e l'Appennino ligure, lungo i crinali dell'Alto Monferrato - Gaviese. La località è circondata da boschi, pascoli e vigneti. L'abitazione è posta tra Strada Provinciale 168 e via Cadegualchi, vicina ad altre residenze che ne formano un nucleo insediativo lungo la dorsale.

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Polo Tecnologico di Novi Ligure / Arquata Scrivia, Terzo Valico dei Giovi, Distretto Tecnologico Genovese.
Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali e Uffici Postali di Parodi Ligure,
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Lerma, Tagliolo Monferrato, Ovada.
Attrazioni paesaggistiche: Alto Monferrato, Appennino Ligure-Piemontese, Val Lemme e sulle colline del Gavi, Parco Naturale delle Capanne di Marcarolo.
Attrazioni storiche: Abbazia di San Remigio, Castello di Parodi,.
Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 35 (Mornese / Tramontana – Gavi)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Da comunicazione in data OMISSIS emessa dall' Ufficio Territoriale dell' Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, nell' archivio dell' Anagrafe Tributaria non sono presenti contratti di locazione relativi all' immobile censito al NCEU di Parodi Ligure OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a U.P.I. di Novi Ligure in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a U.P.I. di Novi Ligure in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si tratta di casa unifamiliare non facente parte

di condominio.
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: Si avverte che il terreno identificato OMISSIS è intercluso ed è utilizzato dal conduttore del mappale OMISSIS. L' accesso avviene attraverso il cancello carraio e pedonale del OMISSIS percorrendo il sedime dell'immobile oggetto di valutazione. Tra il OMISSIS non è presente recinzione.
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** .

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OMISSIS
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: OPERE DI MIGLIORIA DEL PROPRIO FABBRICATO - SITO IN PARODI LIGURE IN VIA CADEGUALCHI 9
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS
Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS
Abitabilità/agibilità in data OMISSIS al n. di prot.
NOTE: La richiesta di concessione edilizia consiste nelle seguenti opere edili: 1) sistemazione interna 2)rifacimento del tetto senza variazione di cubatura 3)intonacatura esterna 4)costruzione di un muro di sostegno nel terreno attiguo 5)allacciamento alla fognatura comunale previa posa di fossa biologica e costruzione cordolo di recinzione l' abitabilità dell'immobile identificato OMISSIS è stata rilasciata per un edificio composto da n. 3 camere, n. 3 accessori e cantina.

Numero pratica: OMISSIS del OMISSIS
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI N.2 CANNE FUNARIE, RESTAURO E TINTEGGIATURA FRONTI FABBRICATO E COSTRUZIONE MURETTO DI RECINZIONE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.
Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS
NOTE: CONCESSIONE NOTIFICATA AL CONCESSIONARIO IN DATA OMISSIS

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria allegata alla concessione edilizia n. OMISSIS del OMISSIS e successiva abitabilità del OMISSIS risulta differente rispetto alla situazione attuale dell'immobile e rispetto alla planimetria catastale depositata nel OMISSIS. Nella planimetria autorizzata non sono presenti le nuove distribuzioni al piano seminterrato, la scala interna dal piano terra al piano seminterrato.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione dei locali al piano seminterrato e inserimento di nuova scala interna dal piano terra al piano seminterrato.
SCIA: € 1.032,00
redazione pratica edilizia e strutturale: € 3.000,00
diritti scia: € 150,00
denuncia interventi strutturali: € 70,00
Oneri Totali: **€ 4.252,00**
Note: Si segnala che nella C.e. n. OMISSIS non è presente la planimetria definitiva del muretto di recinzione, Nella redazione della planimetria delle opere oggetto di sanatoria, dovrà essere inserita anche la recinzione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N. 15-5007 del 28/12/2006
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE PARZIALE N.3/2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Destinazioni urbanistiche B - Zone "B" consolidate - Art.16 STRADA - Aree destinate alla viabilità - Art.12 Classi IIb - Classe IIb Zonizzazione acustica CLASSE 2 - Classe acustica 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A1**

Casa unifamiliare disposta su tre livelli, due piani fuori terra ed uno seminterrato, libera su tre lati e confinante a Nord con altro edificio. Il piano terra è composto da cucina, ripostiglio e da un locale soggiorno/pranzo. Il piano primo da due camere da letto e da un bagno con terrazzo. Il piano seminterrato è composto da un locale di sgombero, due ripostigli, un locale doccia e da un locale lavanderia/centrale termica. Tutti i piani sono collegati da una scala interna. L'ingresso al piano terra è disposto sotto alla zona terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,15**
E' posto al piano: Terra, Primo e seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile residenziale necessita di diversi lavori di ristutturazione edilizia: al piano interrato sono presenti intonaci ammalorati per la presenza di umidità di risalita; la facciata esterna presenta diverse lacune sugli intonaci esistenti; alcune persiane in legno non risultano integre percui risulta necessario provvedere ad una forte manutenzione; alcuni serramenti esterni necessitano di manutenzione ordinaria; il percorso esterno per raggiungere il piano seminterrato risulta impraticabile, tuttavia il piano è attualmente raggiungibile dalla scala interna. La caldaia presente al piano seminterrato, da quanto riportato dal conduttore, non è funzionante.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **cemento** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ristrutturato**
Solai	tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: solaio tra i piano seminterrato e piano terra
Solai	tipologia: **solaio piano** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: tra il piano terra/primo e primo/sottotetto

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: carraio
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

	Riferito limitatamente a: pedonale
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **da ristrutturare** Note: I vetri sono semplici e alcune persiane in legno non sono integre. Le due finestre presenti nella zona d'ingresso sono prive persiane, ma sono dotate di inferriate in ferro zincato. Le persiane al piano terra verso Ovest e verso Est sono in pessime condizioni e non sono utilizzate, poichè il retro è murato. Anche la persiana al piano primo rivolta verso Ovest non è utilizzata poichè il retro è murato.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **ristrutturato** Riferito limitatamente a: serramento al piano terra zona soggiorno, sostituito dal conduttore
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole** coibentazione: **inesistente** condizioni: **ristrutturato**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **da ristrutturare**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **da ristrutturare**
Pavim. Interna	materiale: **parquet** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: al piano primo camere da letto e disimpegno
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso verso l'esterno al piano terra
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso al piano terra verso il soggiorno
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: al piano seminterrato verso l'area esterna
Rivestimento	ubicazione: **piano terra** materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **piano primo** materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **piano interrato** materiale: **intonaco** condizioni: **da ristrutturare** Note: sono presenti lacune per umidità da risalita
Rivestimento	ubicazione: **doccia** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: al piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: **riposrtiglio al piano terra** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: dal piano terra a primo
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: dal piano seminterrato a terra

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **radiatori** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare** Note: il conduttore afferma che attualmente la caldaia a legna presente del seminterrato non è funzionante. Il riscaldamento è temporaneamente sostituito da stufa a legna posizionata al piano terra di proprietà del conduttore

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto sottotraccia è funzionante, ma non sono reperibili dichiarazioni di conformità. Risulta necessario un collaudo tecnico.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a legna
Stato impianto	da ristrutturare
Potenza nominale	Non è stato possibile verificare la potenza della caldaia. Libretto dell'impianto non presente e caldaia non raggiungibile, poichè lo spazio attorno è interdetto dalla presenza di legname.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Il dato non è pervenuto

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Come da dichiarazione del conduttore, la caldaia presente al piano interrato è attualmente in disuso poichè non funzionante. Il riscaldamento degli ambienti avviene mediante una stufa a legna di proprietà del conduttore. L'acqua calda è prodotta da caldaia elettrica.

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:
Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup reale lorda	56,35	1,00	56,35
PIANO PRIMO	sup reale lorda	53,90	1,00	53,90
PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	29,00	0,10	2,90
TERRAZZO	sup reale lorda	2,90	0,25	0,73
		167,15		**121,38**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze
A1

1. area cortiliva aperta	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di circa 45,00 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: **€ 4600** Note: nella quantificazione è stata considerata l'area cortiliva recintata

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:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni pignorati, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi. Per l'unità residenziale si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale adottando coefficienti di omogeneizzazione per le condizioni d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Parodi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Ovada;

Altre fonti di informazione: Atti notarili e Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area cortiliva aperta
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.928,48.
La valutazione dell'immobile è stata condotta attraverso un'analisi comparativa con beni similari analizzando compravendite e annunci recenti di unità immobiliari analoghe per tipologia, consistenza e ubicazione. La valutazione ha ponderato i fattori intrinseci ed estrinseci del cespite, con particolare riferimento allo stato conservativo, all'orientamento e alla qualità del contesto urbano di riferimento. Si è proceduto ad una detrazione al valore ordinario necessario per lavori di adeguamento al fine di ricondurre il bene ad un uso normale.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIANO TERRA	56,35	€ 370,00	€ 20.849,50
PIANO PRIMO	53,90	€ 370,00	€ 19.943,00
PIANO SEMINTERRATO	7,50	€ 370,00	€ 2.775,00
PIANO SEMINTERRATO	2,90	€ 370,00	€ 1.073,00
TERRAZZO	0,73	€ 370,00	€ 270,10

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.910,60
per lavori di adeguamento impianti, serramenti e finiture detrazione del	€ -8.982,12

Valore Finale	**€ 35.928,48**
Valore corpo	€ 35.928,48
Valore Pertinenze	€ 4.600,00
Valore complessivo intero	€ 40.528,48
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.528,48

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area cortiliva aperta	121,38	€ 40.528,48	€ 40.528,48

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%) € 6.079,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.022,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 29.400,00**

Lotto: 002 - ripostiglio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 11-05-2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A2.

Ripostiglio sito in frazione: Cadegualchi, Strada Provinciale 168 - Via Cadegualchi
Note: L'attuale immobile deriva dal recupero edilizio avvenuto nel 1982 di fabbricati rurali preesistenti.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, indirizzo LOCALITA' CADEGUALCHI, piano T-1, comune PARODI LIGURE, categoria C/2, classe U, consistenza 55 mq, superficie Totale: 57 m², rendita € Euro 56,81
Derivante da: COSTITUZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS COSTITUZIONE

(n. OMISSIS)
Confini: strada provinciale OMISSIS
Note: All'atto del pignoramento l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parodi Ligure OMISSIS era identificata nella categoria catastale F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Si è quindi proceduto alla presentazione della planimetria catastale mancante e alla definizione della categoria catastale C/2 mediante procedura DOCFA.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: ente urbano , , OMISSIS, superficie catastale 00 64
Derivante da: Tipo Mappale del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS presentato il OMISSIS (n. OMISSIS)
Note: Con la variazione " Tipo Mappale del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS presentato il OMISSIS (n. OMISSIS) " sono stati soppressi i seguenti immobili: OMISSIS (fabbricato rurale) sup 44,00 mq
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto dell'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare, l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parodi Ligure al OMISSIS, era identificata nella categoria catastale F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Poichè da visure risultava mancante la planimetria catastale e la definizione della categoria catastale, il CTU ha provveduto alla presentazione del DOCFA, contenente la nuova categoria definita C/2 e la planimetria del fabbricato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Cadegualchi ove è collocata la casa unifamiliare è una delle borgate che compongono il territorio di Parodi Ligure, una zona di transizione tra il basso Piemonte e l'Appennino ligure, lungo i crinali dell'Alto Monferrato - Gaviese. La località è circondata da boschi, pascoli e vigneti. L'abitazione è posta tra Strada Provinciale 168 e via Cadegualchi, vicina ad altre residenze che ne formano un nucleo insediativo lungo la dorsale.

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Polo Tecnologico di Novi Ligure / Arquata Scrivia, Terzo Valico dei Giovi, Distretto Tecnologico Genovese.
Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali e Uffici Postali di Parodi Ligure,
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Lerma, Tagliolo Monferrato, Ovada.
Attrazioni paesaggistiche: Alto Monferrato, Appennino Ligure-Piemontese, Val Lemme e sulle colline del Gavi, Parco Naturale delle Capanne di Marcarolo.
Attrazioni storiche: Abbazia di San Remigio, Castello di Parodi,.
Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 35 (Mornese / Tramontana – Gavi)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Da comunicazione in data OMISSIS emessa dall' Ufficio Territoriale dell' Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, nell' archivio dell' Anagrafe Tributaria non sono presenti contratti di locazione

relativi all' immobile censito al NCEU di Parodi Ligure al OMISSIS.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a U.P.I. di Novi Ligure in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a U.P.I. di Novi Ligure in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si tratta di fabbricato non facente parte di condominio.
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** al . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di riunione usufrutto.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) OMISSIS - RIUNIONE USUFRUTTO OMISSIS in atti dal OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OMISSIS
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE PARZIALE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data OMISSIS
Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS
NOTE: La concessione edilizia prevedeva il recupero di un fabbricato rurale in stato di degrado, senza modifica di sagoma e di volume, con il quale si è realizzato un ripostiglio al piano terra e un ripostiglio al piano primo. La concessione edilizia prevedeva la modifica di alcune aperture in facciata e la costruzione di una scala laterale per consentire l'accesso al piano primo.

7.1 *Conformità edilizia:*

Ripostiglio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto alla concessione edilizia OMISSIS, in particolare si sono riscontrate differenze sia sulle aperture che su tramezzature interne. Piano terra: è stata realizzata una porta verso il mappale 5, la scala presenta pedate di larghezza inferiore e presenta un pianerottolo di arrivo ; Piano primo: non è stata realizzata una finestra verso il mappale OMISSIS, la porta d'ingresso verso la provinciale non è stata realizzata, la finestra verso il mappale OMISSIS è stata trasformata nella porta d'ingresso. Sempre al piano primo è stata realizzata una tramezza.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione delle aperture in prospetto, realizzazione di tramezzatura interna.
Oneri SCIA: € 1.132,00
presentazione scia in sanatoria: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 3.632,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Ripostiglio [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N. 15-5007 del 28/12/2006
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE PARZIALE N.3/2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Destinazioni urbanistiche B - Zone "B" consolidate

	- Art.16 STRADA - Aree destinate alla viabilità - Art.12 Classi IIb - Classe IIb Zonizzazione acustica CLASSE 2 - Classe acustica 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Ripostiglio** di cui al punto **A2**

L'immobile, per tipologia edilizia presumibilmente risalente a data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su due livelli fuori terra con destinazione d'uso a ripostiglio. Il primo piano è accessibile tramite una scala esterna in ferro, mentre il piano terra è caratterizzato da un'ampia apertura con basculante prospiciente la strada provinciale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,57**
E' posto al piano: Terra, Primo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982
ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2,20
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
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ad uso ripostiglio risulta essere in sufficienti condizioni generali. Le finiture interne sono integre, quelle esterne sono parzialmente da completare, in particolare risultano mancanti gli intonaci esterni rivolti verso il mappale 846.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **metallo** ubicazione: **esterna**

condizioni: **da ristrutturare**

Solai	tipologia: **solaio piano** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: porte al piano terra
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: finestre al piano terra e primo. La finestra al piano primo è dotata di grata
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: porta al piano primo
Infissi esterni	tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: basculante verso la strada provinciale
Manto di copertura	materiale: **tegole** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: la parete rivolta verso il mappale 846 è priva di intonaco
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gress** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **pareti perimetrali interne** materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto sottotraccia è funzionante, ma non sono reperibili dichiarazioni di conformità. Risulta necessario un collaudo tecnico.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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:
Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup reale lorda	33,82	1,00	33,82
PIANO PRIMO	sup reale lorda	22,75	1,00	22,75
		56,57		**56,57**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2- 2025

Zona: Parodi Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 370

Valore di mercato max (€/mq): 550

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:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni pignorati, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi. Per l'unità residenziale si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale adottando coefficienti di omogeneizzazione per le condizioni d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Parodi Ligure;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Ovada;

Altre fonti di informazione: Atti notarili e Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A2. Ripostiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.930,90.

La valutazione dell'immobile è stata condotta attraverso un'analisi comparativa con beni similari analizzando compravendite e annunci recenti di unità immobiliari analoghe per tipologia, consistenza e ubicazione. La valutazione ha ponderato i fattori intrinseci ed estrinseci del cespite, con particolare riferimento allo stato conservativo, all'orientamento e alla qualità del contesto urbano di riferimento. L'unità immobiliare è stata oggetto di recupero edilizio di un fabbricato rurale e adibito a ripostiglio, come da progetto depositato presso gli uffici tecnici comunali.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIANO TERRA	33,82	€ 370,00	€ 12.513,40
PIANO PRIMO	22,75	€ 370,00	€ 8.417,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.930,90
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 20.930,90**
Valore corpo	€ 20.930,90
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.930,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.930,90

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A2	Ripostiglio	56,57	€ 20.930,90	€ 20.930,90

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%) € 3.139,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.632,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 14.150,00**

Data generazione:
14-09-2026

L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo