



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



promossa da: **PENELOPE SPV SRL**



contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **157/2023**

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**



**Esperto alla stima:** Geom. Mariano Ghio  
**Codice fiscale:** GHIMRN55C30F965Q  
**Studio in:** Via Girardengo 105 - Novi Ligure  
**Telefono:** 335 6780683  
**Email:** marianoghio@libero.it  
**Pec:** mariano.ghio@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Garibaldi 33 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 31, particella 75, subalterno 20,  
indirizzo Via Garibaldi 27, piano 6, comune F965, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5,  
superficie 125, rendita € 637,82

**Corpo:** B- Box

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

[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27, particella 75,  
subalterno 3, indirizzo Via Garibaldi 27, piano T, comune F965, categoria C/6, classe 5,  
consistenza 20, rendita € 73,34

**Bene:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 3, particella 15, subalterno 5, indirizzo Via della Libertà 13,  
piano T-1-2-S1, comune M388, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie 259,  
rendita € 542,28

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

**Categoria:**

[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 3,  
particella 435, indirizzo Via della Libertà 13, piano T-1, comune M388, categoria F/2

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Garibaldi 33 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B- Box

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

**Libero**

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

**Libero**

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

**Bene:** Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

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

**Corpo:** B- Box

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

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

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

**Creditori Iscritti:** PENELOPE SPV SRL, Sanpaolo IMI S.p.a., Intesa Sanpaolo S.p.a

**Corpo:** B- Box

**Creditori Iscritti:** PENELOPE SPV SRL, Sanpaolo IMI S.p.a., Intesa Sanpaolo S.p.a

**Bene:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino, PENELOPE SPV SRL

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino, PENELOPE SPV SRL

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B- Box

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B- Box

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Alloggio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B- Box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063

**Lotto:** 002

**Corpo:** C - Alloggio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D - F/2 unità collabente

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Garibaldi - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: € 112.846,00**

**Bene: Via della Libertà 13 - Gavazzana - Cassano Spinola (AL) - 15063**

**Lotto: 002**

**Valore complessivo intero: € 28.829,50**



Lotto: 001



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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **A - Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Garibaldi 33**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 31,  
particella 75, subalterno 20, indirizzo Via Garibaldi 27, piano 6, comune F965, categoria  
A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie 125, rendita € 637,82

Derivante da:

- variazione per modifica identificativo 30/06/2005
- allineamento mappe

Confini:

- per l'alloggio: altra proprietà mapp. 76, vuoto sul cortile condominiale, altro alloggio e vano scala
- per la cantina: altra proprietà mapp. 76, altra unità, corridoio, cantina 17B

Note: Originariamente la particella 75 era identificata con il n. 236.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modifiche interne nell'alloggio

Regolarizzabili mediante:

pratica catastale di variazione per diversa distribuzione interna e divisione

Descrizione delle opere da sanare:

Per la variazione, secondo le vigenti norme catastali, occorrerà dividere l'alloggio dalla cantina la quale dovrà essere censita con la Cat. C/2

Variazione catastale con oneri catastali e fiscali inclusi: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B- Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Garibaldi 33**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 27, particella 75, subalterno 3, indirizzo Via Garibaldi 27, piano T, comune  
F965, categoria C/6, classe 5, consistenza 20, rendita € 73,34

Derivante da:

- variazione per modifica identificativo 30/06/2005
- allineamento mappe

Confini: altra proprietà mapp. 76, cantina 17/B, atrio condominiale e cortile comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'apertura di accesso al box è rappresentata, nella planimetria catastale, di dimensioni inferiori all'esistente; non è necessario procedere alla variazione catastale in quanto, secondo le vigenti normative dell'Agenzia delle Entrate, tale difformità grafica non modifica la consistenza ed il classamento del bene.

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

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato (Km. 0,4)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria Km. 1, stazione autobus km. 1

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Via Garibaldi 33

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** secondo quanto affermato dagli esecutati la cantina di proprietà, identificata con il 12A, è stata scambiata con il proprietario della cantina 17A, posta in aderenza al box di proprietà successivamente descritto, ed è stato demolito parzialmente il tramezzo divisorio al fine di unire le due unità; si dovrà pertanto ripristinare lo stato di diritto ed effettuare il rifacimento della porzione di tramezzo demolito; i relativi costi saranno detratti dalla valutazione del bene.



indicazione della cantina 12A

### Identificativo corpo: B- Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Via Garibaldi 33

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Ipoteca volontaria a favore di Sanpaolo IMI Spa con sede in Torino [REDACTED]

derivante da mutuo fondiario a rogito di Not. Gianluigi Bailo in data 10/09/2003 ai nn. 96612; iscritta a Novi Ligure in data 11/09/2003 ai nn. 4575/777; importo ipoteca: € 27.000,00; importo capitale: € 54.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a con sede in Torino contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da: mutuo fondiario a rogito di Not. Gianluigi Bailo in data 11/05/2007 ai nn. 118905; iscritta a Novi Ligure in data 17/05/2007 ai nn. 2552/517; importo ipoteca: € 140.000,00; importo capitale: € 280.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a con sede in Torino contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria del 30/03/2018 rep. 1836, trascritto a Novi Ligure in data 09/05/2018 ai nn. 1876/1382.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL [REDACTED] derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 01/03/2023 ai nn. 819 trascritto a Novi Ligure in data 20/06/2023 ai nn. 2941/2433; trascrizione integrata dal precedente in data 02/08/2023 rep. 3703/3069.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio e B - Box**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Alloggio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL), Via Garibaldi**

**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: nessuna**

**Millesimi di proprietà: 35,24**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Identificativo corpo: B- Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Novi Ligure (AL), Via Garibaldi**

**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: nessuna**

**Millesimi di proprietà: 3,2**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Proprietari:** [REDACTED] da **Ottria Carlo** nato a Capriata d'Orba il 29/03/1936 quale bene personale, in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Gianluigi Bailo, in data 19/01/2001, ai nn. 81717; trascritto a Novi Ligure, in data 23/01/2001, ai nn. 300/221.

**Proprietario:** A **Ottria Carlo** da **Cattaneo Domenico** nato a Pozzolo Formigaro il 18/02/1923 e **Quinzi Fanny** nata a Genova il 17/07/1927, in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Giacomo Vexina, in data 22/03/1974, ai nn. ; trascritto a Novi Ligure, in data 08/04/1974, ai nn. 1376/1205.

Continuità delle trascrizioni: **Si**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Alloggio e B - Box

ASTE  
GIUDIZIARIE®**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Garibaldi**

Intestazione: F.lli Ravera Luigi e Aurelio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione redidenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/07/1963 al n. di prot. 109

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Alloggio e B - box

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Garibaldi**

Intestazione: F.lli Ravera Luigi e Aurelio

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/11/1963 al n. di prot. 179

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – Alloggio e B - box

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Garibaldi**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione di veranda sul balcone privato

Rilascio in data 01/07/2002 al n. di prot. 82

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Conformità edilizia:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**7.1 Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 10  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

la pianta dell'alloggio non corrisponde sia allo stato di fatto che alla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri tecnici, sanzione, diritti di segreteria e oneri fiscali: € 2.800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Note: Si precisa che la documentazione grafica relativa al piano rialzato, ove è ubicata la cantina, non è presente nel fascicolo reperito presso il Comune di Novi Ligure mediante accesso agli atti amministrativi.

Tuttavia nella scheda descrittiva, relativa alla consistenza dell'edificio, viene riportato tale piano.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

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

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

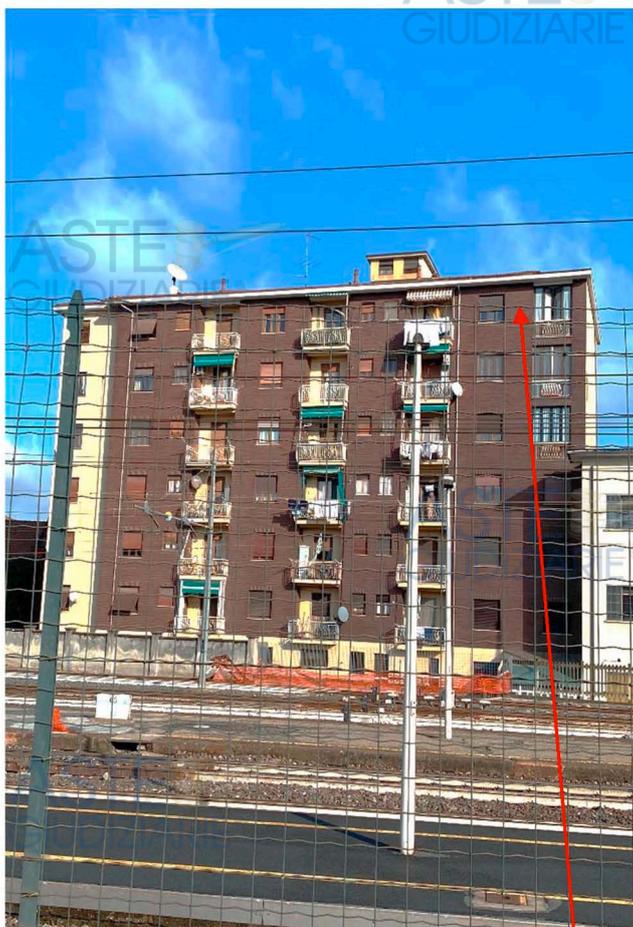
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"m" aree a capacità insediativa esaurita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio e B - box**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Alloggio**

retro edificio – vista alloggio e veranda

Trattasi di edificio plurifamiliare, denominato Condominio Miranda, composto da due scale con relativi ascensori.

L'alloggio, situato al civ. 33, è composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, ripostiglio, sala, disimpegno, tre camere, bagno, balcone e veranda.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### 2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: sesto fuori terra con cantina al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Esternamente l'edificio necessita di interventi di manutenzione per distacchi localizzati di intonaci nella facciata principale e nei cornioni, tranne il fronte sud (rappresentato nel precedente fotogramma) ove il rivestimento in piastrelle di klinker appare in buono stato conservativo.

Il vano scala si presenta in buono stato manutentivo con rampe rivestite in marmo.

Nell'alloggio sono stati eseguiti recentemente interventi di manutenzione straordinaria quali, ad esempio, il rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti, la sostituzione dei serramenti e delle porte interne.

Dove è ubicato il bagno, la camera, il corridoio e la veranda si rilevano formazioni di muffe, prevalentemente a soffitto, dovute ai ponti termici derivanti, presumibilmente, dal fatto che soko in questa zona il solaio piano di copertura (lastrico solare) è privo di isolamento termico.

Tale fenomeno è più esteso nella veranda.

Senza entrare nel dettaglio la letteratura tecnica individua interventi atti ad evitare il fenomeno delle condense superficiali.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente con vetri doppi**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle**

condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni semipieni a cassa vuota**

coibentazione: **inesistente**

rivestimento: **intonaco**

condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente alle facciate intonacate

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni semipieni**

coibentazione: **inesistente**

rivestimento: **klinker**

condizioni: **buone**

Riferito limitatamente alla facciata sud

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di grès**

condizioni: **buone**

Portone di ingress alloggio

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **blindato**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina**

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antincendio

tipologia: **anello interno**

accessibilità VV.FF.: **buona** condizioni: **non verificabile**

conformità: **non verificabile**

Note: riferito alle parti comuni dell'edificio

Ascensore

tipologia: **a fune**condizioni: **non verificabili c**conformità: **non verificabile**

Note: riferito alle parti comuni dell'edificio

Citofonico

tipologia: **audio**condizioni: **normali**conformità: **non verificabile**

Note: riferito alle parti comuni del condominio

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V** condizioni: **buone**conformità: **non verificabile**

Termico

tipologia: **centralizzato**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **colonne montanti**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **normali**conformità: **non verificabile**

I termosifoni sono dotati di valvole termostatiche e rilevatori di calore

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con valvole termostatiche e rilevatori di consumo del calore

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%.

Alla veranda, al balcone ed alla cantina sono stati applicati dei coefficienti di destinazione rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	126,00	1,00	126,00
veranda	superf. esterna lorda	8,00	0,50	4,00
balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,30	0,60
cantina	superf. esterna lorda	7,00	0,40	2,80
		<b>143,00</b>		<b>133,40</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B- Box**



box

Valgono le descrizioni generali del condominio già indicate per il corpo A.  
Trattasi di box con accesso dalla corte condominiale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### 2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **22,00**  
E' posto al piano terreno

L'edificio è stato costruito nel 1964

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: valgono le descrizioni generali del condominio già indicate per il corpo A.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>serranda</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
		<b>22,00</b>		<b>22,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente relazione dovrebbe essere condotta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale come l'International Valuation Standard IVS, l'European Valuation Standard EVS ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il metodo utilizzato, per quanto applicabile, è l'MCA (Market Comparison Approach) che compara lo stesso bene ed altri immobili (detti comparabili) i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La limitazione connaturata di questo metodo, come nel caso della presente valutazione, deriva dai modesti dati significativi (prezzi di vendita/affitti - superfici - finiture - ecc..) delle compravendite.

Le informazioni sono state assunte pertanto analizzando le proposte di vendita di epoca recente reperibili nei siti specializzati del "web", oltre all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), al "Borsinoimmobiliare.it" e dagli operatori del settore immobiliare, per proporre un valore di base (€/mq.)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;  
Ufficio tecnico di Novi Ligure;  
Agenzie immobiliari

Alloggio:

- Osservatorio del mercato immobiliare: OMI (per abitazioni in stato conservativo normale) da € 620 a 930 a mq.
- Il Borsino Immobiliare: valore medio € 951 a mq.

- Comparabili da siti web: € 1.000 a mq.

Box:

- Osservatorio del mercato immobiliare: OMI (per abitazioni in stato conservativo normale) da € 670 a 1000 a mq.
- Il Borsino Immobiliare: valore medio € 753 a mq.

La scelta di proporre la vendita, in un solo lotto, dell'alloggio e del box deriva anche dalla esigua disponibilità di parcheggi sia privati che pubblici.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.060,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	126,00	€ 900,00	€ 113.400,00
veranda	4,00	€ 900,00	€ 3.600,00
balcone	0,60	€ 900,00	€ 540,00
cantina	2,80	€ 900,00	€ 2.520,00
<b>Valore a corpo</b>			<b>€ 120.060,00</b>

#### B- Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.700,00
Valore corpo			€ 18.700,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	133,40	€ 120.060,00	€ 120.060,00
B- Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 18.700,00	€ 18.700,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

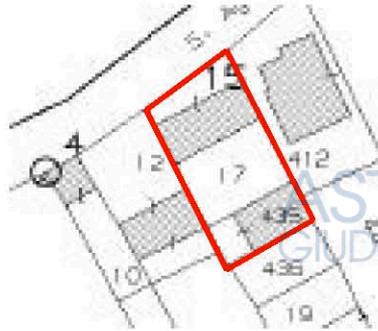
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.814,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00
Rifacimento porzione di parete tra il box ed altra cantina	€ 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.846,00**

Beni in **Cassano Spinola (AL)**  
Frazione **Gavazzana**  
Via della Libertà 13

**Lotto: 002**



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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **C - Alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Gavazzana, Via della Libertà 13**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] foglio 3, particella 15, subalterno 5, indirizzo Via della Libertà 13, piano T-1-2-S1, comune M388, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie 259, rendita € 542,28

**Derivante da:**

- variazione territoriale 01/01/1918 proveniente dal Comune di Gavazzana, trasferito al Comune di Cassano Spinola sezione Gavazzana

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Spinola Sez. B Fg. 3 mapp.17, ente urbano di are 1,25, proviene dal Comune di Gavazzana, distinta alla Partita 1 Fg. 3 mapp. 15 di are 1,25 (già are 0,36) comprendente la particella 16 di are 0,40 (con diritto alla corte n. 14 e 17 del Fg. 3) e la particella 14 di are 0,49, nonché le particelle 15 sub. 1-2-3.

**Confini:** via della Libertà, mapp. 412, corte comune mapp. 17, mapp. 12

Note: si segnala che: Il Fg. 3 part. 17 del Catasto Terreni (ved. Precedente estratto di mappa) è

una corte di mq. 140 – Partita 2, posta tra i mapp. 15 e 435;  
per Partita 2 il Catasto intende: accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, senza intestazioni;  
nella nota di trascrizione del pignoramento tale particella non è riportata;  
nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e nel contratto di mutuo si precisa che i mapp. 15 e 435 hanno diritto alla corte comune (mapp. 17).

Conformità catastale:

E' stato effettuato, presso competente ufficio del Comune di Cassano Spinola, l'accesso agli eventuali atti amministrativi depositati, con esito negativo. Tuttavia, sia all'esame visivo che in base alla documentazione catastale, si ritiene siano state eseguite opere interne senza autorizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: tramezzi interni.

Regolarizzazioni catastali spese tecniche – diritti catastali e di segreteria – spese tecniche ed oneri fiscali): € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D - F/2 unità collabente.**

**sito in frazione: Gavazzana, Via della Libertà 13**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 3,  
particella 435, indirizzo Via della Libertà 13, piano T-1, comune M388, categoria F/2

Derivante da:

- variazione territoriale 01/01/1918 proveniente dal Comune di Gavazzana, trasferito al comune di Cassano Spinola sezione Gavazzana.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano Spinola Sez. B, Fg. 3 mapp. 435, ente urbano di aree 0,66, proviene dal Comune di Gavazzana distinta alla Partita 1 Fg. 3 mapp. 435 derivante dal mapp. 18.

Confini: corte comune mapp. 17, mapp. 412-444-436-13-12.

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale e agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** pressochè assenti i servizi primari, ubicati nel concentrico di Cassano Spinola a circa Km. 3

**Caratteristiche zone limitrofe:** collinari

**Principali collegamenti pubblici:** stazione Km. 3

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: C - Alloggio**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cassano Spinola (AL), Via della Libertà 13

Libero

**Identificativo corpo: D - F/2 unità collabente**

sito in Cassano Spinola (AL), Via della Libertà 13

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotate favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da mutuo fondiario, a rogito di Not. Gianluigi Bailo in data 11/05/2007 al n. 118905; importo ipoteca: € 140.000,00; importo capitale: € 280.000,00. Iscritta il 18/05/2007 ai nn. 2079/354.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 29/03/2018 rep. 1836.

Trascritto in data il 09/05/2018 ai nn. 1382/1038.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 13/05/2023 rep. 819. Trascritta in data 19/06/2023 ai nn. 1904/1479.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C – Alloggio e D – F/2 unità collabente**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: C - Alloggio**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No**

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

**Proprietario:** A [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno da **Rocca Marco** nato a Novi Ligure il 19/06/1975 e **Marchesotti Ilaria** nata a Monza il 03/06/1979 per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Gianluigi Bailo, in data 11/05/2007, ai nn. 118904; trascritto a Tortona, in data 18/05/2007, ai nn. 2078/1318.

**Proprietari:** A **Rocca Marco** e **Marchesotti Ilaria** per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno da **Sasso Pierina** nata a Gavazzana il 27/09/1919 in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Lucio De Palma, in data 02/08/2005 , ai nn. 67194; trascritto a Tortona, in data 05/08/2005, ai nn. 3180/2070.

**Proprietario:** A **Sasso Pierina** da **Sasso Federico** nato a Gavazzana il 10/03/1884 deceduto in data 10/02/1971 in forza di denuncia di successione; trascritta a Tortona, in data 24/08/1971, ai nn. 2339/1767.

**Proprietario:** A Sasso Pierina da Sasso Federico nato a Gavazzana il 10/03/1884 deceduto in data 10/02/1971 seguita dalla accettazione tacita di eredità avvenuta con l'atto del Not. Lucio De Palma, in data 02/08/2005, ai nn. 67194; trascritto a Tortona, in data 24/10/2018, ai nn. 3191/2287.

Note: eredità devoluta per legge

**Proprietario:** A Sasso Pierina da Vaccari Savina Luigia fu Stefano Luigi nata deceduta il 11/03/1956, in forza di denuncia di successione n. 44 vol. 436 dell'Ufficio del Registro di Tortona, trascritta a Tortona in data 14/06/1957 al n. 1189.

Trascrizione dell'accettazione tacita avvenuta con atto Not. Lucio De Palma in data 02/08/2005 rep. 67194, trascritta a Tortona il 24/10/2018 ai nn. 3192/2288.

Note: Trattasi del Fg. 3 mapp. 22 di are 5,60 (intera proprietà) e Fg. 3 mapp. 33-34-35-36-64-66-132-136-155-178-240 e 271

**Proprietario:** A Sasso Pierina da Sasso Luigi fu Giacomo in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Artana Carlo Ferruccio, in data 20/01/1952, ai nn. 6977; trascritto a Tortona, in data 19/02/1952, al n. 357 registro particolare.

Note: Trattasi di piccola casa in Gavazzana, composta da cantina, 1° piano di 1 vano con diritto di scala e piccolo terreno, il tutto distinto al Catasto Urbano Strada per Cassano, Regione Gerghera, mapp. 15 sub. 1 e al Catasto Rustico al Fg. 3 mapp. 19 di are 0,73 e mapp. 21 di are 4,70

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C – Alloggio e D – F/2 unità collabente

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

come precedentemente accennato è stato effettuato l'accesso agli atti amministrati presso il Comune di Cassano Spinola tuttavia, all'esame visivo, è parere dello scrivente che siano state eseguite opere edilizie in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria previa verifica delle norme igienico sanitarie quali la separazione tra bagno e locale abitativo permanente, la verifica dei rapporti aeroilluminanti e la verifica dall'altezza interna, al piano secondo, ove è stato realizzato il controsoffitto.

Descrizione delle opere da sanare:

sulla base della planimetria catastale agli atti si è accertato che:

- al piano terreno non è presente il tramezzo che separa il bagno con il disimpegno;
- al piano primo non è presente il tramezzo che separa la cucina con il bagno;
- al piano secondo, nel corpo ad est della scala, è stato eseguito un tramezzo, con funzione di corridoio che separa le due camere e realizzato un controsoffitto in cartongesso.

Spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria, costi per adeguamenti igienico sanitari e oneri fiscali: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Alloggio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - F/2 unità collabente  
Nulla da segnalare trattandosi di edificio demolito.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - "Aree residenziali di recente formazione"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 21 – Aree residenziali di completamento. Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Il tale aree il P.R.G.C. propone il recupero dell’impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell’ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, ed attraverso l’individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico. L’attuazione delle proposte del P.R.G.C. e, in generale, l’esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Le destinazioni d’uso ammesse sono tutte quelle previste dall’art. 19 delle presenti norme. In tutte le aree B, fermo restando che gli interventi c), h) e i) non sono consentiti nelle aree di tipo B2 e B4, sono altresì ammessi i seguenti interventi: a) allacciamento ai pubblici servizi; b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni; c) realizzazioni, negli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; d) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze tra le costruzioni (D) e sulle distanze della costruzione dai confini (Dc) previste all’art. 28 e alle norme sulle distanze della</p>

costruzione dai cigli o confini stradali (Ds) previste, all'esterno del centro abitato, all'art. 16, comma 5° e, all'interno del centro abitato, secondo allineamenti esistenti o di m. 6,00; e) ampliamento di edifici esistenti uni-bifamiliari, anche non topograficamente individuati, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente; f) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21; g) recupero dei rustici condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; h) costruzione di box-auto ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 28 e 31; i) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 32 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 32, l) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato. Il P.R.G.C. distingue: - Aree di tipo B3 – aree residenziali di recente formazione – Per tutti gli edifici sono ammessi interventi di: - manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a)); - manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b)); - restauro e risanamento conservativo (art.27, comma 1, lettere c1) e c2)); - ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B (art.27, comma 1, lettere d1) e d2)); - ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali esistenti che non

comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni singola unità immobiliare; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura:  $R_c = 40\%$ ; - altezza massima della costruzione:  $H =$  uguale a quella dell'edificio principale; - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 28; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°; - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 28; l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta; - ampliamento, una-tantum, di edifici esistenti a destinazione residenziale non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto al punto precedente; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta ( $Sc$ ), non devono essere computate come superficie utile lorda ( $Sul$ ) e aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ; - altezza massima della costruzione:  $H =$  quella dell'edificio principale esistente; - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 28; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°; - distanza minima tra le

costruzioni: D = come indicato all'art. 28; - demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree B1 nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - indice di densità edilizia fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente aumentata del 20% e  $I_f = 1,20$  mc/mq.; - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e  $R_c = 45\%$ ; - altezza massima della costruzione:  $H = 9,00$  m.; - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 28; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°; - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28; Sono altresì ammessi interventi di variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti con nuova destinazione ad attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.); unitamente al cambio di destinazione, quando l'edificio esistente è inferiore ai 200 mq. è consentito un ampliamento fino al raggiungimento di una superficie utile lorda (Sul) complessiva di mq. 200 nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura:  $R_c = 60\%$ ; - altezza massima della costruzione:  $H =$  quella dell'edificio preesistente; - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 28; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°; - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28; Immobile ad uso commerciale e ricreativo privato esistente in area B3: sono ammessi interventi di: - manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a)); - manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b)); - ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 27, comma 1, lettera d2)); e, per una sola volta, ampliamento della Sul esistente al 16.06.1997 in misura non superiore (stralciato) a mq. 100 di Sul e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura:  $R_c = 60\%$ ; - altezza massima della costruzione:  $H =$  m. 7,50; - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 28; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$

	secondo allineamenti esistenti; - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28; L'ampliamento dovrà essere collegato funzionalmente con l'esistente. Gli interventi si attuano nel rispetto delle cautele suggerite dalla relazione geologico-tecnica previste per tale area.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C – Alloggio e D - F/2 unità collabente

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **C - Alloggio**

Trattasi di edificio abitativo così composto:

- al piano terreno: ingresso, due camere, bagno e scala di collegamento con gli altri piani
- al piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno e balcone
- al piano secondo: due disimpegni, tre camere, bagno e corridoio
- al piano interrato: due cantine.

Verso la via della Libertà è presente un cancelletto pedonale ed un muretto in cls. con sovrastante rete metallica, presumibilmente arretrato rispetto al confine catastale individuabile nell'allegato estratto di mappa.

Alla corte comune (mapp. 17) è possibile accedervi direttamente tramite una porta dal fabbricato e da un passaggio carrabile di seguito meglio descritto.



Dalle informazioni assunte in loco dai proprietari confinanti (mapp. 12) e dall'esecutato [redacted] la part. 17 è accessibile, con diritto di passaggio carraio, dal mapp. 12.



accesso al mappale 12



accesso al mapp. 17 dal mapp. 12





al piano secondo



al piano terreno

danni da infiltrazioni di acque meteoriche

Come già accennato in merito alla "conformità catastale" e meglio descritto nella successiva "conformità edilizia" l'immobile, a parere dello scrivente, è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che hanno interessato il piano primo e secondo nonché la scala di collegamento tra i vari piani.

Tali interventi hanno riguardato una diversa distribuzione interna, le pavimentazioni ed i rivestimenti, i bagni, i serramenti interni ed esterni, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa ed un generatore di calore a camera stagna per il quale non è possibile accertarne la funzionalità.

L'impianto elettrico è stato rifatto con guaine sottotraccia e posati solo i cavi.

I materiali utilizzati sono di buona qualità.

Al piano terreno i locali non sono stati oggetto di interventi manutentivi.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni**

condizioni: **sufficienti**

Note: le condizioni sono riferite solo alla porzione di edificio non interessata da infiltrazioni di acque meteoriche.

Strutture verticali

materiale: **muratura e pietra a vista**

condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	rifatto parzialmente e non completato

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore di calore e termosifoni
Stato impianto	non verificabile

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo da moltiplicare per il valore di "base" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che tengono conto dello stato conservativo, delle finiture, dell'altezza di piano, della destinazione.

La scala di accesso ai vari piani viene considerata, come superficie, una sola volta.

Al balcone ed alla cantina sono stati applicati dei coefficienti di destinazione d'uso rispetto all'unità principale.

Si precisa che, considerando le problematiche rilevate a livello della copertura, la presente valutazione è riferibile alla data del sopralluogo ovvero il 24 ottobre 2023 in quanto le infiltrazioni di acque meteoriche non potranno che danneggiare i locali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione alloggio al p.t.	superf. esterna lorda	70,00	0,50	35,00
porzione alloggio al p.1°	superf. esterna lorda	72,00	1,00	72,00
porzione alloggio al p.2°	superf. esterna lorda	69,00	0,80	55,20
cantina	superf. esterna lorda	67,00	0,35	23,45
balcone	superf. esterna lorda	1,00	0,25	0,25
		<b>279,00</b>		<b>185,90</b>

**Pertinenze**

1. corte comune mapp. 17                      comune mapp. 15 e 435  
 Posta al piano terreno  
 Sviluppa una superficie complessiva di 140 mq  
 Valore a corpo: € 2.100,00

Descrizione: di cui al punto **D - F/2 unità collabente**

Trattasi di fabbricato diruto da considerarsi come cortile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**2. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: terreno

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'area è stata desunta da quella catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup reale lorda	66,00	1,00	66,00
		<b>66,00</b>		<b>66,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si precisa che, considerando le problematiche rilevate a livello della copertura e non risolte, la presente valutazione è riferibile alla data del sopralluogo ovvero il 24 ottobre 2023.

Nella determinazione del valore dei beni lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare nonché dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da Il Borsino Immobiliare.

Per quanto concerne l'immobile il "valore di base" è stato determinato considerando la seguente caratteristica negativa:

non vi è un idoneo spazio tra la recinzione e la linea della carreggiata di via della Libertà per una sosta veicolare; di fatto occorre sia ai residenti che ai visitatori, utilizzare l'area retrostante la casa (mapp. 17) con un evidente disagio quotidiano;

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cassano Spinola;

Ufficio tecnico di Cassano Spinola;

Osservatori del mercato immobiliare:

OMI

Il Borsino Immobiliare

Agenzie immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### C - Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte comune con il mapp.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.180,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
porzione alloggio al p.t.	35,00	€ 200,00	€ 7.000,00
porzione alloggio al p.1°	72,00	€ 200,00	€ 14.400,00
porzione alloggio al p.2°	55,20	€ 200,00	€ 11.040,00
cantina	23,45	€ 200,00	€ 4.690,00
balcone	0,25	€ 200,00	€ 50,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero



€ 37.180,00

€ 2.100,00

€ 39.280,00

**D - F/2 unità collabente.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 990,00.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte	66,00	€ 15,00	€ 990,00
Valore complessivo intero			€ 990,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune	185,90	€ 39.280,00	€ 39.280,00
D - F/2 unità collabente		66,00	€ 990,00	€ 990,00

**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% )

€ 6.040,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.400,00

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

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

€ 28.829,50

**Allegati:**

- estratti mappe catastali
- planimetrie catastali
- documentazione fotografica

Data generazione:

18-01-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Mariano Ghio