



Regione PIEMONTE
Provincia di ALESSANDRIA
Comune di VIGUZZOLO

Oggetto: STIMA IMMOBILIARE

Immobile: VIGUZZOLO (AL), VIA GIOVANNI XXIII n° 8

Committente: Dott. CASTELLO MASSIMILIANO

Liquidatore per la liquidazione controllata del sig. [REDACTED]

Tecnico incaricato: ING. MARCO GILARDONE

RELAZIONE DI STIMA

Il Tecnico

ING. MARCO GILARDONE





Ing. Marco Gilardone - Tortona, Via Massa Saluzzo n.22 - cell. 338 1218159 - e.mail marco.gilardone@gmail.com



SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	1
2. STATO DI FATTO	1
3. QUOTAZIONE IMMOBILE DA VALORE CATASTALE.....	1
4. QUOTAZIONE IMMOBILE DA BANCA DATI "OMI"	2
5. STIMA IMMOBILIARE.....	2
6. ALLEGATI	3



1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato in Via Giovanni XXIII n. 8 a Viguzzolo, in zona centrale; risulta censito al catasto fabbricati al Foglio n. 9, particella n. 485, subalterni 2 e 3.

Si tratta di un immobile residenziale facente parte di una costruzione bifamiliare; sono presenti due piani fuori terra, un piano interrato, un sottotetto ed un autorimessa. Fa parte della proprietà anche un giardino di circa 460 mq.

Oggetto della liquidazione controllata è la quota del 50% della proprietà

2. STATO DI FATTO

L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione con gli ambienti occupati anche da materiale accatastato. In particolare presenta diverse peculiarità negative che necessitano di intervento:

- la copertura con problemi diffusi di infiltrazione che hanno ammalorato i cornicioni ed il solaio di sottotetto;
- i balconi con pavimentazione rotta ed evidenti segni di infiltrazioni, che hanno intaccato anche la parte strutturale;
- gli impianti elettrico, termico ed idraulico obsoleti e non a norma;
- i bagni decadenti ed igienicamente insufficienti;
- i serramenti esterni, soprattutto le persiane, rotte o mancanti;
- evidenti segni di umidità di risalita nelle murature a piano terra;
- il giardino/cortile che si presenta con vegetazione spontanea cresciuta senza controllo anche a ridosso della costruzione.

Per definire lo stato di conservazione si fa riferimento alle indicazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare. Alla luce delle considerazioni svolte, lo stato di conservazione dell'immobile può essere classificato come scadente.

3. QUOTAZIONE IMMOBILE DA VALORE CATASTALE

Si riporta nel seguito il calcolo del valore catastale dell'intero immobile:

categoria immobile	rendita catastale		rivalutazione		moltiplicatore		valore catastale
A/3	593,93 €	x	1,05	x	120	=	74.835,18 €
C/6	43,43 €	x	1,05	x	120	=	5.472,18 €
totale						=	80.307,36 €

Si allega visura catastale.



4. QUOTAZIONE IMMOBILE DA BANCA DATI “OMI”

Si precisa che la banca dati delle quotazioni immobiliari riporta unicamente lo stato di conservazione “normale”, mentre l’immobile in oggetto è classificabile come “scadente” (vedi capitolo 2). A tal proposito si assume il valore minimo indicato.

Si riporta nel seguito il calcolo del valore presunto di compravendita dell’immobile:

superficie lorda immobile		valore a mq		valore immobile
225 mq	x	440	=	99.000,00 €
51 mq	x	540	=	27.540,00 €
totale			=	126.540,00 €

5. STIMA IMMOBILIARE

Per la stima del valore dell’immobile viene considerato il valore ricavato al punto “4”, seguendo le indicazioni derivanti dalla banca dati OMI, decurtandolo però delle spese necessarie per riportarlo dallo stato di conservazione “scadente” a “normale”.

Lavori da detrarre: (ricavati adottando valori medi di mercato per le lavorazioni)

<i>lavoro</i>	<i>superficie</i>		<i>costo unitario</i>		<i>importo lavori</i>
revisione tetto	140 mq	x	250 €/mq	=	35.000,00 €
messa a norma impianto elettrico			a corpo	=	3.000,00 €
ripristino impianto termico			a corpo	=	5.000,00 €
ripristino bagni			a corpo	=	10.000,00 €
ripristino balconi			a corpo	=	7.500,00 €
ripristini interni e tinteggiatura			a corpo	=	3.000,00 €
ripristini murature e cornicioni			a corpo	=	5.500,00 €
ripristino/sostituzione infissi			a corpo	=	5.000,00 €
pulizia giardino/cortile e smaltimenti vari			a corpo	=	5.000,00 €
TOTALE LAVORI				=	79.000,00 €

Il valore di compravendita dell’intero immobile, nel suo attuale stato di conservazione, può quindi essere stimato in circa: 126.540,00 – 79.000,00= 47.540,00 €

Trattandosi però della quotazione relativa a metà della proprietà, va tenuto conto che la cointestazione rende la parte in vendita di difficile collocazione sul mercato immobiliare. Di fatto quindi il prezzo può subire oscillazioni.

Considerato tutto ciò il valore attuale del 50% dell’immobile, a giudizio del sottoscritto, può essere compreso tra 20.000 e 24.000 €.



6. ALLEGATI

- Estratto calcolo OMI
- Visura catastale
- Mappa catastale



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA
Comune: VIGUZZOLO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	660	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	540	810	L	2,8	4,2	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ALESSANDRIA	
Soggetto individuato	(CF: [REDACTED]) nato a [REDACTED] (PV) il [REDACTED]	

1. Immobili siti nel Comune di VIGUZZOLO (Codice L904) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		9	485	2			A/3	U	11,5 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte**: 222 m ²	Euro 593,93	VIA GIOVANNI XXIII n. 8 Piano T - 1 - 2 VARIAZIONE del 06/11/1986 Pratica n. AL0013117 in atti dal 04/02/2019 IST 7402 DEL 23/01/2019 (n. 97.1/1986)	Annotazione
2		9	485	3			C/6	1	29m ²	Totale: 51 m ²	Euro 43,43	VIA GIOVANNI XXIII n. 8 Piano T VARIAZIONE del 06/11/1986 Pratica n. AL0013126 in atti dal 04/02/2019 IST 7404 DEL 23/01/2019 (n. 97.1/1986)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: il classamento validato si riferisce alla dv n 97 del 06/11/1986 - vedi modello unico istanza prot. n 7402 del 23/01/2019

Immobile 2: **Annotazione:** di stadio: il classamento validato si riferisce alla dv n 97 del 06/11/1986 - vedi modello unico istanza prot. n 7404 del 23/01/2019

Totale: vani 11,50 m² 29 Rendita: Euro 637,36

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			Atto del 18/12/2025 Pubblico ufficiale MAZZOLENI ANDREA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 2841 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 6.2/2026 Reparto PI di TORTONA in atti dal 05/01/2026		

Totale Generale: vani 11,50 m² 29 Rendita: Euro 637,36

Unità immobiliari n. 2

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2026

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

