

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

**310/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

**07/10/2025 ALLE ORE 10:00**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe**  
**Codice fiscale:** RPAPLA68P08L304L  
**Studio in:** Via Calderari 1 - 15057 Tortona (AL)  
**Telefono:** 0131862238-3482593065  
**Email:** arpepaolo@gmail.com  
**Pec:** paolo.arpe@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Categoria:** Negozio e bottega [categoria C1]

Proprietà 1/1

Comune di Tortona

**foglio 89, particella 96, subalterno 3**

scheda catastale AL0280502 del 24/09/2008

indirizzo Strada Prov. Pozzolo F.ro n. 63, scala ---, interno ---, piano T

categoria C/1, classe 5, consistenza 78 mq, superficie 104 mq, rendita € 1.309,22

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

Proprietà 1/1

Comune di Tortona

**foglio 89, particella 96, subalterno 4**

scheda catastale AL0116689 del 17/04/2008

indirizzo Strada Prov. Pozzolo F.ro n. 63, scala ---, interno ---, piano 1

categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 95 mq; 88 mq escluse le aree scoperte, rendita € 199,87

Comune di Tortona

**foglio 89, particella 96, subalterno 5**

B.C.N.C. (CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 3 e 4)

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI.**

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

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Creditori Iscritti:** ██████████

**5. Comproprietari**

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Comproprietari:** NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Misure Penali:** ---

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. PREZZO**

**Bene:** Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63 - Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero:** € 50.000,00

Beni in **Tortona (AL)**  
Località/Frazione **Rivalta Scrivia**  
**Strada Provinciale Pozzolo Formigaro n. 63**

**Lotto: UNICO**

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

Data di presentazione: 05-12-2024

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

**Identificativo FABBRICATO:**

Al piano terra esiste un'unità immobiliare (categoria C1 \_ Subalterno 3) un tempo destinata a bar-gelateria; attualmente è utilizzata come deposito generico.

Al piano primo esiste un'abitazione di tipo popolare (categoria A4 \_ Subalterno 4).

Le unità immobiliari sono completate da un cortile comune (Subalterno 5: B.C.N.C. ai Subb. 3-4).

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Categoria:** Negozio e bottega [categoria C1]

Proprietà 1/1

Comune di Tortona

**foglio 89, particella 96, subalterno 3**

scheda catastale AL0280502 del 24/09/2008

indirizzo Strada Prov. Pozzolo F.ro n. 63, scala ---, interno ---, piano T

categoria C/1, classe 5, consistenza 78 mq, superficie 104 mq, rendita € 1.309,22

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

Proprietà 1/1

Comune di Tortona

**foglio 89, particella 96, subalterno 4**

scheda catastale AL0116689 del 17/04/2008

indirizzo Strada Prov. Pozzolo F.ro n. 63, scala ---, interno ---, piano 1

categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 95 mq; 88 mq escluse le aree scoperte, rendita € 199,87

Comune di Tortona

**foglio 89, particella 96, subalterno 5**

B.C.N.C. (CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 3 e 4)

Derivanti da: dichiarazione di successione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini del LOTTO:

- a nord la Particella 459 (bene comune non censibile/intestazione non identificabile);
- a est la Strada Provinciale;
- a sud i soggetti ai quali è intestate la particella 97;
- a ovest i soggetti ai quali sono intestate le particelle 340-342.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) INESATTEZZE nella perimetrazione del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni.
- 2) INESATTEZZE nella rappresentazione delle planimetrie del Catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante:

Tipo Mappale (Catasto Terreni) e Dichiarazione di Variazione (Catasto Fabbricati).

Descrizione delle opere da sanare: Vedi ALL. 5-10

SPESE TECNICHE: € 2.000,00

TRIBUTI CATASTO TERRENI: € 128,00

TRIBUTI CATASTO FABBRICATI: € 140,00

Oneri Totali: € **2.268,00**

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

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

Fabbricato con:

- negozio (ex bar-gelateria) al piano terra, completo di accessori indiretti (Sub. 3);
- abitazione di tipo popolare al piano primo (Sub. 4).

Il tutto è completato da un cortile interno e da spazi esterni liberi che costituiscono il Subalterno 5 (B.C.N.C. ai Subb. 3-4).

Il fabbricato è ubicato nell'abitato della frazione Rivalta Scrivia, lungo la strada Tortona-Pozzolo Formigaro-Novì Ligure.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto 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: PST - Parco Scientifico Tecnologico.

**Servizi offerti dalla zona:** ---

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** ---.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dello Scrivia.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Rivalta Scrivia.

**Principali collegamenti pubblici:** casello autostrada A7

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca CONTRO – iscritta a Tortona il 20/05/2008 – R.G. 1967 / R.P. 327:**

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 13/05/2008 ai nn. 282059/31739; iscritta a Tortona (AL) in data 20/05/2008 ai nn. 1967/327; importo ipoteca: € 240.000; importo capitale: € 120.000.  
Beni immobili: Tortona, Foglio 89 Particella 96 Subb. 3-4-5.

**- Trascrizione CONTRO – trascritta a Tortona il 25/09/2024 – R.G. 3173 / R.P. 2506:**

PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 09/08/2024 ai nn. 4604/2024; trascritto a Tortona (AL) in data 25/09/2024 ai nn. 3173/2506.

Beni immobili: Tortona, Foglio 89 Particella 96 Subb. 3-4-5.

**Note:** il pignoramento si estende ad ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni, quand'anche non specificamente indicate, il tutto salvo errore e come meglio di fatto.

**- Trascrizione CONTRO – trascritta a Tortona il 27/11/2024 – R.G. 3884 / R.P. 3060:**

PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 07/11/2024 ai nn. 6349/2024; trascritto a Tortona (AL) in data 27/11/2024 ai nn. 3884/3060.

Beni immobili: Tortona, Foglio 89 Particella 96 Subb. 3-4-5.

**Note:** i beni immobili sono sottoposti a pignoramento con i loro frutti, accessori, pertinenze e dipendenze.

**- Trascrizione A FAVORE – trascritta a Tortona il 29/01/2025 – R.G. 235 / R.P. 181:**

ATTO PER CAUSA DI MORTE, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; Notaio V. Esposito, repertorio n. 282059/31739 del 13/05/2008.

Contro [REDACTED]

Beni immobili: Tortona, Foglio 89 Particella 96 Subb. 3-4-5

**Note:** [REDACTED], SUCCESSIONE TRASCRITTA IL 21/10/1998 AL REG. GEN. 3228, REG. PART. 2375; EREDE PER LEGGE [REDACTED]; QUESTI HA DISPOSTO DEI BENI EREDITATI MEDIANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A ROGITO NOTAIO ESPOSITO VINCENZO DEL 13/05/2008 REP. 282059/31739, TRASCRITTO A TORTONA (AL) IL 20/05/2008 REG. GE N. 1967, REG. PART. 327.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.**

**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: ---.**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---**

**Attestazione Prestazione Energetica: non presente**

**Indice di prestazione energetica: ---**

**Note Indice di prestazione energetica: ---**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---**

**Avvertenze ulteriori: ---**

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/03/1998 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE\*; trascrizione A FAVORE: Tortona (AL) – del 21/10/1998, n. 3228 di R.G. / n. 2375 di R.P.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito di Notaio Vincenzo Esposito di Tortona, in data 13/05/2008, repertorio nn. 282059/31739; trascrizione A FAVORE: Tortona (AL) – del 29/01/2025, n. 235 di R.G. / n. 181 di R.P.

**Note:** [REDACTED], SUCCESSIONE TRASCRITTA IL 21/10/1998 AL REG. GEN. 3228, REG. PART. 2375; EREDE PER LEGGE [REDACTED]; QUESTI HA DISPOSTO DEI BENI EREDITATI MEDIANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A ROGITO NOTAIO ESPOSITO VINCENZO DEL 13/05/2008 REP. 282059/31739, TRASCRITTO A TORTONA (AL) IL 20/05/2008 REG. GE N. 1967, REG. PART. 327.

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica 1:** 834/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO E COSTRUZIONE TERRAZZA

Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 27/11/1990 al n. di prot. 655/1990

**Numero pratica 2:** 173/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: APERTURA DI UNA PORTA

Oggetto: TRASFORMAZIONE

Presentazione in data 08/03/1995 al n. di prot. 9603

Rilascio in data 06/04/1995 al n. di prot.

**Numero pratica 3:** 21.558/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: PAVIMENTAZIONE E COPERTURA CON CANNETTE PER IL CORTILE

Oggetto: TRASFORMAZIONE

Presentazione in data 25/05/1995 al n. di prot. 21.588

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi e botteghe [C1 – P.T. – SUB. 3] \_ Abitazione di tipo popolare [A4 – P.1° - SUB. 4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni e formazione di canna fumaria nel deposito.
- 2) Formazione di una pensilina verso la strada provinciale.
- 3) Parziale trasformazione della copertura precaria sul cortile (da manto con cannette a manto parziale con lastre ondulate, quindi stabile).

Regolarizzabili mediante:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività - art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e formazione di canna fumaria.

Demolizione di: pensilina verso la strada provinciale; parziale copertura del cortile interno con lastre ondulate stabili (possibilità di copertura con cannette, così come previsto dalla DIA del 1995).

SPESE TECNICHE: € 2.000,00

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

Oneri Totali: € **3.032,00**Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06/2022 e le relative Norme di Attuazione.
Zona omogenea:	B4 - AREE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - AREE DEI NUCLEI MINORI
Norme tecniche di attuazione:	ART. 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se sì, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il vincolo di carattere urbanistico considerato dallo scrivente è riferito alla fascia di rispetto stradale.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

formazione di una pensilina verso la strada provinciale; parziale trasformazione della copertura precaria sul cortile (da manto con cannette a manto parziale con lastre ondulate, quindi stabile).

Regolarizzabili mediante: demolizione.

**DESCRIZIONE DELLE OPERE DA SANARE**

Dovranno essere demolite: la pensilina verso la strada provinciale e la porzione di copertura con lastre ondulate sul cortile interno (questa potrà essere ripristinata con le cannette, così come previsto dalla D.I.A. del 24/05/1995 n. 21558).

DEMOLIZIONI, SMALTIMENTO ED ONERI DI SMALTIMENTO: € 1.500,00

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA**

Descrizione: **negozio/bottega [C1] con soprastante abitazione [A4]**

Fabbricato con negozio (ex bar-gelateria) al piano terra ed abitazione di tipo popolare al piano primo.

L'unità immobiliare ad uso commerciale è costituita da: due sale bar, ripostiglio e servizi igienici; locale accessorio indiretto (nel cortile) da utilizzare come deposito.

L'abitazione è costituita da: cucina/tinello, corridoio, due camere da letto, scala interna di collegamento con il piano terra, terrazzo coperto; esiste altra scala all'esterno per l'accesso dal cortile.

Il lotto comprende anche l'area libera della Particella 96 ed in particolare lo spazio tra il fabbricato ed il marciapiede verso la strada provinciale ed il piccolo cortile interno con passaggio carraio dalla strada laterale (Strada Porta).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 250,00

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ---

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 (condono edilizio)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 63 della Strada Prov. Pozzolo Formigaro; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: **MEDIOCRE.**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **pessime**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: fabbricato accessorio nel cortile; forse nella tettoia verso la strada.

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica o simili** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: --- condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevabile**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile**

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

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

**Riscaldamento:**

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

**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:**

è stata determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali, effettuando in occasione del sopralluogo alcune misure a campione, sia all'interno che all'esterno (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi).

L'incidenza del sedime di pertinenza e degli altri accessori è considerata dallo scrivente nel valore attribuibile alle unità immobiliari che costituiscono il lotto.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE MQ	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE MQ
COMMERCIALE – BAR piano terra	superficie esterna lorda	100,00	1,00	100,00
COMMERCIALE – DEPOSITO piano terra		45,00	0,25	11,25
ABITAZIONE - TERRAZZO COPERTO piano primo		20,00	0,40	8,00
ABITAZIONE piano primo		85,00	1,00	85,00
-----	-----	<b>250,00</b>	-----	<b>204,25</b>

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

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Provincia di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Fonte 1: da 300 € a 500 € per unità immobiliari commerciali con stato di conservazione normale.

Fonte 2: da 380 € a 570 € per unità immobiliari commerciali con stato di conservazione normale.

Fonte 1: da 500 € a 700 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

Fonte 2: da 580 € a 870 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

Altre fonti di informazione: nessuna.

**8.3 Valutazione del LOTTO:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo **€ 60.000,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE - BAR - piano terra	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
COMMERCIALE - DEPOSITO - piano terra	11,25	€ 300,00	€ 3.375,00
ABITAZIONE - TERRAZZO COPERTO - piano primo	8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
ABITAZIONE - piano primo	85,00	€ 400,00	€ 34.000,00
<b>Stima sintetica a vista comparativa parametrica del LOTTO</b>			<b>€ 70.575,00</b>
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>€ 65.287,50</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
---	Negoziobottega [C1]; abitazione di tipo popolare [A4]	204,25	€ 65.287,50	€ 65.287,50

**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%)	€ 9.793,13
SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 2.268,00
SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 3.032,00
SPESE PER LE DEMOLIZIONI	€ 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: € 48.694,37 => **€ 50.000,00**

\*\*\*

**LIMITI E RISERVE DEL MANDATO**

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dei beni immobili così come è stato possibile osservarli:

- in occasione dei due sopralluoghi effettuati (il primo solo dall'esterno; il secondo anche dall'interno);
- come normalmente possono essere visti, limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini (es. rilievi topografici per riconfinamenti e/o posizionamenti, scavi per sondaggi, analisi di laboratorio, ecc.).

\*

Lo scrivente ha inoltre considerato le informazioni ed ai documenti ricevuti /acquisiti.

**ALLEGATI**

- 1) Mappa generale.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) Visura catastale.
- 4) Mappa del territorio.
- 5) Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni.
- 6) Certificati dell'Ufficio Anagrafe.
- 7) Fotografie interne/esterne.
- 8) Provvedimenti/pratiche edilizie.
- 9) Informazioni per lo smaltimento delle acque reflue.
- 10) N. 3 tavole grafiche con un raffronto che evidenzia le differenze e le difformità.
- 11) Aggiornamento dell'ispezione ipotecaria in data 04/08/2025.

Tortona, li 04-08-2025

Geom. Paolo Arpe

