
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **237/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-03-2026 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Piccola casa a corte

Esperto alla stima: Arch. Martino Milanese
Codice fiscale: MLNMTN86T10F965S
Partita IVA: 02401360066
Studio in: Via Casteldragone 74 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 3475700731
Email: martinomilanese@gmail.com
Pec: martino.milanese@archiworldpec.it

23 febbraio 2026



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS (CF OMISSIS), foglio POZ-12, particella 55, subalterno 3, indirizzo Via Saraschieri, 11, scala /, piano T - 1, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 255 mq, rendita € € 402,32

2. Stato di possesso

Bene: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS, . . OMISSIS, . . OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 01 - Piccola casa a corte

Valore complessivo intero: 130.085,88

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 130.000,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, il giorno 07/11/2025 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'abitazione, procedeva lo scrivente CTU all'esame interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

Beni in Pozzolo Formigaro (AL)

Via Saraschieri, 11

Lotto: 01 - Piccola casa a corte**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 08/10/2025, a firma del Dottor Mirko Barbaro, Notaio in Torino.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Saraschieri, 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio POZ-12, particella 55, subalterno 3, indirizzo Via Saraschieri, 11, scala /, piano T - 1, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 255 mq, rendita € € 402,32

Derivante da: VARIAZIONE del 25/03/1998 in atti dal 25/03/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. D00018.1/1998).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ricorre il caso

Confini: La particella confina con: - Nord e Est con la viabilità pubblica - Sud e Ovest con le particelle 58 e 91

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale mediante Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera da eseguire

Redazione e deposito Docfa: € 600,00

Spese e bolli: € 200,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Si segnala che l'adeguamento catastale potrà avvenire solo a seguito di pratica edilizia di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A catasto risultano depositate le vecchie planimetrie che rappresentano la situazione ante ristrutturazione. Seppur la mappa catastale rappresenti in modo corretto la sagoma ed i confini del bene (Allegato C1), risulta necessario un allineamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1, è definito da una tipica abitazione a corte, facente parte di un piccolo agglomerato di case posto nella campagna del comune di Pozzolo Formigaro. Purtroppo, il fascino della piccola corte di campagna, in questo specifico caso, è stato intaccato dalle opere in corso per la realizzazione del così detto Terzo valico che ha impiantato una grossa area di cantiere proprio in prossimità della piccola frazione.

Caratteristiche zona: Frazione isolata normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'edificio è attualmente abitato dall'esecutato e conservato a sufficienza per essere regolarmente utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Dotti Gianluigi Bailo notaio in Novi Ligure in data 24/01/2012 ai nn. 124708/21036;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

Note: Durata anni 20, debitore non datore: OMISSIS nata il 17 luglio 1965 ad Arquata Scrivia (AL) - c.f. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Alessandria - Sezione distaccata di Novi L. in data 10/04/2014 ai nn. 1457/130;

Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 12.623,09; Note: Grava altresì su altro immobile non oggetto di codesta certificazione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 12/09/2025 ai nn. 5334, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 08/10/2025 ai nn. 4466/3676.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non ricorre il caso

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'abitazione, per sua natura, ha il piano terra, dotato di servizio igienico, a livello del piano di campagna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vedi sezione urbanistica.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Proprietario: OMISSIS (C.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Gianluigi Bailo notaio in Novi Ligure, in data 08/04/1998, ai nn. 68298/9663; trascritto in data 10/04/1998, ai nn. 1594/1245.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 74/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Posa di fossa biologica e realizzazione pozzo perdente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/05/1998 al n. di prot. 3826

NOTE: Parere favorevole ASL ottenuto in data 09-05-1998

Numero pratica: 178/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/11/1999 al n. di prot. 9182

Rilascio in data 04/04/2000 al n. di prot.

NOTE: La presente autorizzazione edilizia che, nella sostanza, rende legittimo l'attuale stato del fabbricato non è mai stata portata a termine. Non risultano agli atti né la Fine Lavori né l'agibilità.

Numero pratica: 148/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Cambio d'uso e realizzazione di una seconda unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/12/2001 al n. di prot. 10730

Rilascio in data 18/01/2002 al n. di prot.

NOTE: In data 18-01-2002 veniva rilasciato parere favorevole alla richiesta avanzata. Nonostante non ci sia stato un seguito a questa prima richiesta, ad oggi risulta presente il tamponamento esterno del portico del Piano Primo che differisce dalle autorizzazioni effettivamente rilasciate dal comune. Si riporta nell'apposita sezione la quantificazione per la messa in pristino dell'abuso.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza Agibilità stato attuale e minima diversa distribuzione interna. Riferimento alla P.E. 178/99.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da sanare.

Predisposizione pratica edilizia in sanatoria: € 4.000,00

Sanzioni e spese amministrative (Stima): € 1.500,00

Richiesta agibilità (SCA a firma di professionista abilitato): € 1.000,00

Ottenimento Dichiarazioni di conformità impianti: € 1.500,00

Adeguamento impiantistico: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00**

Note: Si ipotizza un costo anche per un eventuale adeguamento impiantistico che, solo attraverso una verifica tecnica da parte ditta specializzata, potrà essere effettivamente quantificata. L'importo indicato un'indicazione di massima e gli eventuali scollamenti sono comunque considerati nell'applicazione del valore unitario applicato per la stima.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Prospetto sud, per la porzione di portico del Piano Primo, difforme dai titoli autorizzativi

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parete

Descrizione delle opere da sanare: È necessario riportare il prospetto per la porzione di portico del piano primo nello stato descritto dalla pratica edilizia 178/99.

Demolizione parete: € 1.200,00

Smaltimento rifiuti presso discarica autorizzata: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Seppur l'ultima ristrutturazione dell'anno 2000 sia stata realizzata in forza di autorizzazione edilizia, l'attuale stato rilevato non può essere considerato legittimo in quanto la procedura edilizia non è mai stata portata a conclusione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 25 del 08.06.2022 - Progetto preliminare - 3^ VARIANTE PARZIALE
Zona omogenea:	E - Area agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art.22, Art.34

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Definizione della servitù passiva che si genera a favore della vicina particella 58, non colpita da pignoramento, alla quale si accede attraverso la corte del bene oggetto di procedura.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	La potenzialità edificatoria del fabbricato è riconducibile alla possibilità di operare attraverso il recupero dei rustici a fini abitativi. Pertanto, l'intera sagoma, compresi porticati pertinenziali possono consentire un ampliamento del fabbricato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Seppur in area agricola, il fabbricato oggetto di procedura è assentibile e regolare rispetto alle attuali norme del PRG.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si segnala: INT.ARCHEO - area di interesse archeologico (centuriazione romana) a norma del D.Lgs. 42/2004 - Art.40bis

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

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un fabbricato principale, rappresentato dall'abitazione, e da alcuni bassi edifici quali pertinenze. L'insieme del costruito e degli spazi formano una piccola corte di campagna, tipica delle nostre zone di pianura che, un tempo, per ovvie esigenze lavorative, organizzavano l'appezzamento di proprietà ponendo l'edificio sul confine e riservando il maggior spazio possibile alla corte interna che diventava luogo di lavoro contadino.

Accessibile direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello scorrevole, la corte è filtro per gli ingressi ai singoli fabbricati, tra cui l'abitazione principale.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Saraschieri, 11 - Pozzolo Formigaro (AL)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **369,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1900 (stima)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La casa è regolarmente abitata dall'esecutato, lo stato di conservazione è sufficiente ma in generale si ritiene che siano necessari una serie di interventi di manutenzione.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente rifatto nel corso della ristrutturazione iniziata nel 2000.
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente rifatto nel corso della ristrutturazione iniziata nel 2000.
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità impianti.

Note generali impianti: In generale si ritiene che tutti gli impianti debbano essere controllati ed adeguati alla normativa vigente. Tale condizione è stata considerata nell'applicazione del valore unitario per la definizione della stima totale.

Varie:

Il fabbricato principale è un edificio a doppia manica in cui al piano terra vi sono gli ambienti della zona giorno, la cucina, il soggiorno, una camera ed alcuni locali di servizio come il bagno. Al piano primo, raggiungibile da una scala centrale a rampa unica, vi sono quattro camere da letto ed un bagno.

L'abitazione, così come rilevata in sede di sopralluogo, è distribuita su due distinti piani, rivisitati e riammodernati nel corso della ristrutturazione del 2000.

A far corpo con il fabbricato vi sono poi i tipici ambienti accessori, ovvero i portici sia per il piano terra che per il piano primo.

L'affaccio principale è rivolto verso sud ed apre sulla corte da cui è possibile accedere anche agli altri fabbricati di servizio. Un locale di sgombero, a cui sono accostati un forno a legna ed un pozzo, completano la corte.

Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo, in cui dal punto di vista tecnologico si soliti sfruttare le risorse naturali del luogo.

La tecnologia costruttiva a "pisè" era il metodo maggiormente utilizzato per costruire le classiche murature in terra che ancor oggi sono il principale elemento delle case di campagna di questi luoghi.

Passando quindi alla parte più tecnica, è possibile elencare dal punto di vista costruttivo l'intero fabbricato come di seguito.

- le murature sono principalmente in terra;

- gli orizzontamenti sono presumibilmente realizzati volte in mattoni;
- la copertura è in legno ed ultimata con coppi;
- i serramenti esterni sono risalenti in parte alla ristrutturazione del 2000 e sono in alluminio con vetro doppio; questi sono protetti da persiane anch'esse in alluminio;
- i serramenti interni sono costituiti da porte cieche laccate simil bianco;
- i pavimenti sono principalmente in piastrelle quadrate di ceramica posate a correre su tutti piani, con la caratteristica non propriamente rustica tipica dei casolari di campagna;
- i servizi igienici anch'essi completamente rifatti, sono di buone dimensioni e dotati dei necessari pezzi igienici;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo e utilizza corpi scaldanti a parete (termosifoni principalmente in acciaio);
- l'impianto elettrico, è sottotraccia;
- le pareti in tutti gli ambienti sono intonacate con finitura in arenino fine. lo stato di conservazione è quello proprio di un'abitazione utilizzata come prima casa con uso continuativo, anche se complessivamente si ritiene vi sia la necessità di intervenire con alcune opere manutentive.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione dell'alloggio, nonché della specifica situazione di irregolarità edilizia descritta nell'apposita sezione "Edilizia".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	163,00	1,00	163,00
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Abitazione - ex Portico PT	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Portico P1	sup lorda di pavimento	49,00	0,20	9,80
		369,00		329,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Pozzolo Formigaro - Zona extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

Pertinenze

A - Abitazione

1. Ripostiglio e forno Identificato al n. 11
Posto al piano Terra
Composto da Piccolo fabbricato esterno
Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq mq
Valore a corpo: € 5000

A - Abitazione

2. Cortile Sviluppa una superficie complessiva di 400 (circa) mq
Valore a corpo: € 3500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pozzolo Formigaro;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro - SUE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Valore massimo €/mq. 760,00 - Valore minimo €/mq. 610,00 - Abitazioni civili

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore del bene, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Ripostiglio e forno, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.777,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	163,00	€ 650,00	€ 105.950,00
Abitazione P1	108,00	€ 650,00	€ 70.200,00
Abitazione - ex Portico PT	49,00	€ 650,00	€ 31.850,00
Portico P1	9,80	€ 650,00	€ 6.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.370,00
Stato di conservazione detrazione del 25.00%			€ -53.592,50

Valore Finale	€ 160.777,50
Valore corpo	€ 160.777,50
Valore Pertinenze	€ 8.500,00
Valore complessivo intero	€ 169.277,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 169.277,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Ripostiglio e forno, con annesso Cortile	329,80	€ 169.277,50	€ 169.277,50

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%)	€ 25.391,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come costituito, sia di fatto individuato nella più opportuna configurazione, atta a garantire la miglior condizione di commerciabilità, e non possa quindi presumere un'ulteriore suddivisione in più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.085,88
---	--------------

VALORE DEFINITIVO DELLA STIMA € 130.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure (AL) 23-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Martino Milanese

