



## Tribunale di Alessandria



### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **200/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/12/2024 ore 9:45**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**



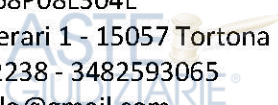
### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto UNICO**

(sostituisce il documento depositato in data 09/11/2024)



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



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057 (**Allegati: 1, 2**)

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4] con accessori e pertinenze

**foglio 89, particella 279**

scheda catastale del 22/04/1958, indirizzo Strada Comunale Bettole di Tortona n. 1/A, scala ---, interno ---, piano T-1PS, Comune Tortona, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 165 mq (165 mq escluse aree scoperte), rendita € 361,52

**foglio 89, particella 564, subalterno 1**

scheda catastale prot. n. 000134698 del 09/06/2003, indirizzo Strada Comunale Bettole di Tortona, scala ---, interno ---, piano T-1, Comune Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 62 mq, rendita € 29,85

**foglio 89, particella 564, subalterno 2**

scheda catastale protocollo AL0370087 del 24/11/2011, indirizzo Strada Comunale Bettole di Tortona, scala ---, interno ---, piano T, Comune Tortona, categoria C/7, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 20 mq, rendita € 13,74

**Allegati: 1, 2, 3, 5, 6**

### 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

**OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI**

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

**Bene:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia -

Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** ---

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL) - Frazione di Rivalta Scrivia - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001 - UNICO

**Valore complessivo intero:** **95.000,00 Euro**

Beni in Comune di Tortona (AL)  
Frazione di Rivalta Scrivia  
**STRADA COMUNALE BETTOLE DI TORTONA N. 3 - TORTONA (AL)**

**Lotto: 001 - UNICO**

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

Data di presentazione: 06/08/2024

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

Identificativo corpo: ---

Abitazione di tipo popolare [A4] con accessori e pertinenze, il tutto sito in Tortona (AL) CAP: 15057 frazione: Frazione Rivalta Scrivia, STRADA COM. BETTOLE DI TORTONA n. 3

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Strada Comunale Bettole di Tortona n. 3 - Tortona (AL) - Stato Civile: libero per divorzio.

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

**foglio 89, particella 279**

scheda catastale del 22/04/1958 (All. 5/A), indirizzo Strada Comunale Bettole di Tortona n.

1/A, scala ---, interno ---, piano T-1PS, comune Tortona, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 165 mq (165 mq escluse aree scoperte), rendita € 361,52

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: la strada a nord, la Particella 564 a est ed a sud, la Particella 411 a ovest.

Note: il civico corretto è il n. 3 e non il n. 1/A come indicato in visura.

**All. 3/A****foglio 89, particella 564, subalterno 1**

scheda catastale prot. n. 000134698 del 09/06/2003 (All. 5/B), indirizzo Strada Comunale Bettole di Tortona, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Tortona, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 62 mq, rendita € 29,85

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/06/2003 pratica n. 134698 del 09/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1419.1/2003).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: fabbricato con sedime di pertinenza: la strada e la Particella 279 a nord, la Particella 684 a est, la Particella 433 a sud, la Particella 411 a ovest.

Note: sarà da precisare il numero civico.

**All. 3/B****foglio 89, particella 564, subalterno 2**

scheda catastale protocollo AL0370087 del 24/11/2011 (All. 5/C), indirizzo Strada Comunale

Bettole di Tortona, scala ---, interno ---, piano T, comune Tortona, categoria C/7, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 20 mq, rendita € 13,74

Derivante da: Variazione di UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE del 24/11/2011 Pratica n. AL0370087 in atti dal 24/11/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 7402.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Sedime della stessa Particella 564 a tre lati, il Subalterno 1 della Particella 564 a nord.

**All. 3/C**

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) indicazione del numero civico non esatta;
- 2) diversa distribuzione interna nel fabbricato d'abitazione Particella 279;
- 3) dichiarazione in data 24/11/2011 di UNITA" AFFERENTE per la tettoia distinta con Particella 564 Subalterno 2, ma non autorizzata da alcun provvedimento edilizio.

Regolarizzabili Mediante:

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

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) indicazione del numero civico;
- 2) diversa distribuzione interna nel fabbricato d'abitazione Particella 279;
- 3) cancellazione dell'unità immobiliare dichiarata in data 24/11/2011 (UNITA' AFFERENTE - tettoia distinta con Particella 564 Subalterno 2, non autorizzata da alcun provvedimento edilizio).

Spese:

- 1) Estratto di mappa autentico (tributi): € 44,00
- 2) Tipo Mappale (tributi): € 65,00
- 3) Tipo Mappale (onorario lordo): € 650,00
- 4) DOCFA per il fabbricato d'abitazione (tributi): € 50,00
- 5) DOCFA per il fabbricato d'abitazione (onorario lordo): € 1.200,00
- 6) DOCFA per la cancellazione del 564 sub 2 ed adempimenti che ne conseguono (onorario lordo): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.009,00**

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**

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

Lotto UNICO, costituito da un fabbricato d'abitazione con ricovero attrezzi e sedime di pertinenza; ubicato tra la frazione Rivalta Scrivia e la frazione Bettole di Tortona, a sud del territorio del Comune di Tortona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

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

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

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

**Principali collegamenti pubblici:** ---

### 3. STATO DI POSSESSO:

**OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI (Allegato 10/A-B)**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca NN. 1777/162 del 07/06/2023:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE a rogito di Notaio Bailo Luigi - Novi Ligure in data 12/06/2023 ai nn. 95080/13586; iscritta a Tortona in data 07/06/2023 ai nn. 1777/162; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 110.000.

#### - Iscrizione di ipoteca NN. 3475/457 del 07/12/2016:

Ipoteca giudiziale attiva

a favore di: [REDACTED];

contro: [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE emessa dal TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 10/06/2015 ai nn. 7601/2015; iscritta a Tortona in data 07/12/2016 ai nn. 3475/457; importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 120.000.

#### - Trascrizione pregiudizievole NN. 2566/2066 del 19/07/2024:

Pignoramento

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 05/07/2024 ai nn. 3882; trascritto a Tortona in data 19/07/2024 ai nn. 2566/2066.

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

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**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:** nessuno.

**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] proprietario/i ante ventennio sino ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bailo Luigi - Novi Ligure, in data 12/06/2003, repertorio nn. 95079/13585; trascritto a Tortona (AL) in data 14/06/2003 ai nn. 2259/1615.

**Allegato: 4**

Continuità delle trascrizioni: SI

**NOTA BENE:**

Come precisato nell'atto notarile di provenienza, poc'anzi citato (**Allegato n. 4**), l'accesso carrabile al fabbricato è in comune con altri (immobile adiacente, distinto attualmente con la Particella 684; si veda anche la fotografia n. 2 dell'**Allegato 7**).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

NOTE:

- 1) Le costruzioni vendute con atto del 12/06/2003 risultano edificate in data anteriore al 1° settembre 1967; trattasi del fabbricato d'abitazione (Particella 279) e del ricovero attrezzi elevato a due piani fuori terra (Particella 564).
- 2) A seguito della richiesta di accesso ai documenti edilizi sono stati segnalati dal Comune di Tortona due fascicoli:
  - a) n. 577 di protocollo \_ anno 2015 / Foglio 89 Particella 279 / ristrutturazione / PROVVEDIMENTO NON RILASCIATO;
  - b) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 29/2015 del 19/06/2015 per ristrutturazione e ampliamento / PROVVEDIMENTO NON ATTUATO.

**Allegato 11****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4] con pertinenze e accessori**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- FABBRICATO D'ABITAZIONE - FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 1
  - 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
  - 2) formazione lavanderia/wc nel piano seminterrato;
  - 3) apertura e/o chiusura di aperture verso l'esterno (luci) nel piano seminterrato;
  - 4) formazione canna fumaria interna.
- FABBRICATO - RICOVERO ATTREZZI - FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 1

1) tamponamento con legname dell'apertura al piano primo.

• TETTOIA - FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 2

1) realizzata senza alcun provvedimento edilizio favorevole.

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' / DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare:

• FABBRICATO D'ABITAZIONE - FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 1

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) formazione lavanderia/wc nel piano seminterrato;
- 3) apertura e/o chiusura di aperture verso l'esterno (luci) nel piano seminterrato;
- 4) formazione canna fumaria interna.

• FABBRICATO - RICOVERO ATTREZZI - FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 1

1) tamponamento con legname dell'apertura al piano primo (da rimuovere).

• TETTOIA - FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 2

1) realizzata senza alcun provvedimento edilizio favorevole (da demolire).

N.B. E' probabile che il numero e la collocazione delle aperture (luci) del piano seminterrato siano nello stato attuale sin dall'origine della costruzione. Ciò nonostante, non avendone certezza, lo scrivente ritiene che debbano essere regolarizzate.

**Allegati: 9/A, 9/B, 9/C**

SANZIONE PECUNIARIA per la S.C.I.A. (art. 37 DPR 380/2001 e smi): € 1.032,00

SPESE TECNICHE per la S.C.I.A. (onorario lordo): € 1.500,00

SPESE TECNICHE per il certificato di idoneità statica da allegare alla S.C.I.A. (onorario lordo):

€ 1.000,00

DEMOLIZIONI (compresi il carico ed il trasporto in discarica): € 2.000,00

Oneri Totali: € 5.532,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

|                                                                 |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.R.G.                                                                   |
| In forza della delibera:                                        | approvato con D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995 B.U.R.P. n. 9 01/03/1995 |
| Zona omogenea:                                                  | Ap - aree agricole di pianura                                            |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art 1                                                                    |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                       |
| 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: | NO  |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
costruzione di TETTOIA senza provvedimento edilizio favorevole (Foglio 89 Particella 564 Sub. 2)

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di tettoia non autorizzata da provvedimento edilizio favorevole.

Note: vedi spese indicate al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA****DESCRIZIONE:****FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**

si compone di:

- ampia cantina e locale lavanderia/wc nel piano seminterrato;
- ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due locali non ultimati al piano rialzato.

FOGLIO 89 PARTICELLA 279 (categoria A/4)

**FABBRICATO USO RICOVERO ATTREZZI ELEVATO A DUE PIANI FUORI TERRA**

FOGLIO 89 PARTICELLA 564 SUB. 1 (categoria C/2)

**Allegati: 7, 8**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Strada comunale Bettole di Tortona n. 3 - Tortona (AL) -

Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

E' posto al piano: 1PS-T (abitazione) - T-1° (ricovero attrezzi)

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 m 1PS - 2,95 m T (abitazione); 2,30/2,50 m (ricovero attrezzi)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **non rilevabili****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **intonaco** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno**  
condizioni: **pessime**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

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

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |

**Riscaldamento:**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI       |
| Tipologia di impianto            | autonomo |

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Stato impianto                     | normale |
| Potenza nominale                   | ---     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | ---     |

**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:**

per la determinazione della consistenza sono state effettuate delle misure a campione nel fabbricato d'abitazione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi); la consistenza del ricovero attrezzi è stata determinata con l'ausilio della planimetria catastale.

L'incidenza del sedime di pertinenza è considerata nella consistenza dei fabbricati.

| Destinazione                          | Parametro             | Superficie reale/potenziale MQ | Coeff. | Superficie equivalente MQ |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------|---------------------------|
| PIANO SEMINTERRATO ABITAZIONE         | superf. esterna lorda | 125,00                         | 0,80   | 100,00                    |
| PIANO RIALZATO ABITAZIONE             | superf. esterna lorda | 125,00                         | 1,00   | 125,00                    |
| RICOVERO ATTREZZI PIANO TERRA E PRIMO | superf. esterna lorda | 10,00                          | 0,40   | 4,00                      |
|                                       |                       | <b>Mq 260,00</b>               |        | <b>Mq 229,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: ---

**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 Provinciale 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.):

da Fonte 1: da 500 € a 700 €;

da Fonte 2: da 560 € a 840 €.

Altre fonti di informazione: ---.

### 8.3 Valutazione del LOTTO:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con accessori e pertinenze

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 120.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.950,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| PIANO SEMINTERRATO<br>- ABITAZIONE                | 100,00                 | € 550,00        | € 55.000,00        |
| PIANO RIALZATO - AB-<br>ITAZIONE                  | 125,00                 | € 550,00        | € 68.750,00        |
| RICOVERO ATTREZZI -<br>PIANO TERRA E PRIMO        | 4,00                   | € 550,00        | € 2.200,00         |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo         |                        |                 | € 120.000,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 125.950,00       |
| Valore MEDIO del LOTTO                            |                        |                 | € 122.975,00       |
| Valore Pertinenze                                 |                        |                 | € 0,00             |
| Valore MEDIO complessivo intero                   |                        |                 | € 122.975,00       |
| Valore MEDIO complessivo diritto e quota          |                        |                 | € 122.975,00       |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile                         | Superficie Lorda | Valore intero me-<br>dio ponderale | Valore diritto e<br>quota |
|----|----------------------------------|------------------|------------------------------------|---------------------------|
| A  | Abitazione di tipo popolare [A4] | 229,00 mq        | € 122.975,00                       | € 122.975,00              |

### 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%) € 18.446,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.541,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 95.987,75

trova:

**PREZZO APPROSSIMATO PER DIFETTO: € 95.000,00****LIMITI E RISERVE DEL MANDATO**

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni delle unità immobiliari così come è stato possibile osservarle in occasione del sopralluogo in data 16/09/2024; nonché alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti.

Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato le unità immobiliari limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

**ALLEGATI:**

- 1) Estratto della mappa del territorio.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) N. 3 Visure catastali storiche.
- 4) Nota atto notarile di provenienza ed estratto dell'atto visionato all'Archivio Notarile di Alessandria.
- 5) N. 3 planimetrie catastali.
- 6) Elaborato planimetrico.
- 7) Fotografie esterne.
- 8) Fotografie interne.
- 9) N. 3 tavole grafiche – stato di fatto.
- 10) N. 2 certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tortona.
- 11) Dati ricerca dei provvedimenti edilizi.

Tortona, li 27/12/2024

Geom. Paolo Arpe