

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **113/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - locale commer-
ciale adibito a ristoran-
te/pizzeria

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via Ghilini 65 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS, foglio 133, particella 535, indirizzo via Poligonia 50 (ex 14), piano T-1, comune Alessandria, categoria C/1, classe 7, consistenza 90 mq, superficie 124, rendita € 1863,89

2. Stato di possesso

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2015 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 29/01/2015 ai nn.540/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/01/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Corpo: ristorante/pizzeria

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Poligonia 50 - zona Orti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

Valore complessivo intero: 171.794,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **zona Orti**
via Poligonia 50

Lotto: 001 - locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria

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

Data di presentazione: 19-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ristorante/pizzeria.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: zona Orti, via Poligonia 50

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 133, particella 535, indirizzo via Poligonia 50 (ex 14), piano T-1, comune Alessandria, categoria C/1, classe 7, consistenza 90 mq, superficie 124, rendita € 1863,89

Confini: via Poligonia-537-543-2193

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un portico, scala esterna in metallo, tettoia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA E TIPO MAPPALÉ

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, realizzazione di un portico, di una tettoia e di una scala esterna in metallo nell'area di pertinenza pratica DOCFA e TIPO MAPPALÉ, diritti di segreteria: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.

Attrazioni storiche: fortezza "La Cittadella".

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2015 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 29/01/2015 ai nn.540/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/01/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che a pag. 1 al punto c) del contratto si legge "...tra le parti pendeva già contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto il medesimo immobile ed è di reciproco interesse rinnovare i loro accordi contrattuali, ..."; Inoltre a pag.3 al punto 6) DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI si legge "...Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso. I locali presentano una struttura precaria, qualificabile tettoia in legno con pareti asportabili, usualmente adibita a locale somministrazione stagionale; tale manufatto è preesistente all'insediamento di parte conduttrice..."

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 04/04/1996 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/04/1996 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 520000,00; Importo capitale: € 260000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164000,00; Importo capitale: € 82000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ristorante/pizzeria

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 momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di atto di cessione di quote; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con la scrittura privata di cessione di quote la OMISSIS dichiara di cedere la propria quota di partecipazione nella società ai OMISSIS nella qualità di OMISSIS. Fa parte del patrimonio sociale il fabbricato in Alessandria via Poligonia n 48 censito nel NCEU al foglio 133, mapp. 535, cat. A/4 di vani 6,5 al piano T-1

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/04/1994 al 12/03/2008 . In forza di mutamento di denominazione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n 984030

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e di prospetto

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 22/09/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/1999 al n. di prot. 1030

Numero pratica: DIA n° 993423

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Eliminazione barriere architettoniche con la creazione di una rampa per accesso dei disabili; chiusura di una finestra con blocchetti in vetro-cemento

Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 30/04/1999 al n. di prot. 5289
Rilascio in data 04/05/1999 al n. di prot. 35717

Numero pratica: prot. D 86156
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ridistribuzione interna senza modifica di sagoma e di prospetto
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 26/06/2008 al n. di prot.
Rilascio in data 02/07/2008 al n. di prot. 52695

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n°409 del 13/11/2009
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione portico al P.T. adiacente al fabbricato esistente e posa di pergola al P.1°
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 06/04/2009 al n. di prot. 25048
Rilascio in data 13/11/2009 al n. di prot. 409

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il portico, adiacente al fabbricato esistente, concesso con permesso di costruire n°409 del 13/11/2009 è stato modificato con la realizzazione di tamponamenti con strutture isolanti delle pareti esterne, inserimento di finestre, porte, impianto elettrico, riscaldamento, pavimento, opere di finitura, ecc. e risulta attualmente utilizzato a sala/pranzo del ristorante/pizzeria senza autorizzazione edilizia. In relazione al tamponamento e trasformazione di questo locale (portico) non risulta più verificata la superficie finestrata del locale sala/pranzo adiacente. Alla luce di queste trasformazioni non risulta individuabile come una "costruzione precaria". Non è stata realizzata al piano 1° sulla terrazza una pergola citata nel permesso di costruire n°409 del 13/11/2009. All'interno dell'area di pertinenza sono stati, inoltre, realizzati n°4 "gazebo" con struttura portante lignea ancorati al terreno (rimovibili), n° 2 tettoie con struttura in legno con copertura in "plexiglas"/lastre in fibrocemento e una scala in metallo per l'accesso al terrazzo del 1° piano del fabbricato principale senza autorizzazione edilizia superando inoltre la superficie coperta (45%) ammissibile dalle dimensioni del lotto. Regolarizzabili mediante: Attualmente, in base alla normativa vigente, il tamponamento del portico non è sanabile.

Descrizione delle opere da sanare: Aumento di volumetria con tamponamento del portico nell'area di pertinenza senza autorizzazione edilizia, n° 2 tettoie e scala esterna.

Spese per la rimozione, smaltimento dei materiali, delle strutture esistenti, oneri, spese tecniche per richiesta comunale di demolizione per riportare il fabbricato abusivo in oggetto alla destinazione originaria di "portico" come da permesso di costruire n° 409 del 13/11/2009 approvato il 7 maggio 2009 dalla commissione edilizia del comune di Alessandria. : € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: Vedi note sulla dichiarazione di non conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedi note della non conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996, n 47/7002
Zona omogenea:	PRGC variante dicembre 2021, TAV 4-17-2000
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali della città di 2° classe, art. 35
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:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25 m
Volume massimo ammesso:	previsto un adeguamento del PRG con variante del PAI
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Attualmente in relazione alle normative vigenti non sono possibili aumenti di volumetria.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di cubatura non consentita in questa zona
Regolarizzabili mediante: attualmente non sanabile

Descrizione delle opere da sanare: Tamponamento di un portico in locale destinato a ristorazione (sala pranzo)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si fa presente che attualmente, in riferimento alla normativa urbanistica vigente, l'aumento di volumetria in questa zona (Orti) non è consentita e quindi non è possibile sanare gli abusi edilizi presenti per le seguenti normative e prescrizioni: 1) variante del PAI, fascia B, per l'assetto idrogeologico di cui ai decreti nn 72/2022; 121/2022; DGRA del 28/12/2022 n° 27-6373; 2) Regione Piemonte, PGRA (piano gestione rischio alluvione), zona P2-M media probabilità di alluvioni; 3) N.B. Per la pericolosità di allagamenti è previsto un adeguamento del PRG con variante del PAI entro 3 anni (entro quindi il 05/01/2026) dall'entrata in vigore dei due decreti sopracitati.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **ristorante/pizzeria**

Fabbricato a destinazione commerciale adibito a ristorazione a due piani fuori terra composto da: al piano terra ingresso/bar, cucina, bagno e antibagno con accessibilità disabili, zona preparazione e cottura pizze, sala pranzo, portico adibito a sala pranzo, androne carraio, n°2 tettoie, n°4 "gazebo", scala esterna in metallo e cortile di pertinenza. Al piano primo scala a doppia rampa, disimpegno, n° 2 bagni con relativi spogliatoi, locale adibito a deposito/magazzino, ufficio e ampia terrazza.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **358,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 50 (ex 14); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 al p.t e 2,70 al p.1

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. E' presente sulla facciata verso via Poligonia una fessurazione orizzontale in corrispondenza delle finestre al piano 1° (cordolo perimetrale).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio con vetro-camera e zanzariere protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno laminato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non accertata condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti conformità: non presente il certificato di collaudo
-----------------	--

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio condizioni: **sufficienti** conformi-
 tà: **non presente certificato di collaudo**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare adibita a ristorante/pizzeria, deposito/magazzino, ecc. è stata valutata considerando le murature perimetrali al 50%. La superficie del portico è stata calcolata applicando un indice del 0,50 quella del deposito/magazzino/spogliatoi/bagni al piano primo un indice di 0,80. La superficie dell'androne e della terrazza è stata calcolata applicando un indice del 0,33.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ristorante/pizzeria p.t.	sup lorda di pavimento	154,00	1,00	154,00
deposito/magazzino/spogliatoio/bagni p.1°	sup lorda di pavimento	85,00	0,80	68,00

portico p.t.	sup lorda di pavimento	34,00	0,50	17,00
androne e terrazza al piano primo	sup lorda di pavimento	85,00	0,33	28,05
		358,00		267,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: ristorante/pizzeria

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

- consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato si assume come dimensioni fisiche dell'immobile pignorato il metro quadrato di superficie lorda;
- Si ritiene pertanto che questi fattori negativi che influenzano l'equilibrio della domanda/offerta del mercato immobiliare debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione;
- si sottolinea l'importanza di effettuare ed applicare ai valori normali di immobili simili una serie di valori "correttivi" utili per inquadrare correttamente e mettere in evidenza le caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato;
- collocazione a livello urbanistico dell'immobile pignorato da parte della regione Piemonte, PRGA (piano gestione rischio alluvione) zona P2-M media probabilità di alluvioni e della variante del PAI per l'assetto idrogeologico.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Alessandria, Immobiliare .it, Tecnocasa.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850/1250.

8.3 Valutazione corpi:

ristorante/pizzeria. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 213.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ristorante/pizzeria p.t.	154,00	€ 800,00	€ 123.200,00
deposito/magazzino/spogliatoio/bagni p.1°	68,00	€ 800,00	€ 54.400,00
portico p.t.	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
androne e terrazza al piano primo	28,05	€ 800,00	€ 22.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 213.640,00
Valore corpo			€ 213.640,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 213.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 213.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ristorante/pizzeria	Negozi, botteghe [C1]	267,05	€ 213.640,00	€ 213.640,00

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%)	€ 32.046,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.794,00
---	---------------------

Allegati

Documentazione fotografica;
visure catastali;

planimetrie catastali;
estratto catastale;
estratto PRGC Alessandria;
mappa satellitare via Poligonia 50 (AL);
planimetria permesso di costruire portico.

Data generazione:
22-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone