

---

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

promossa da: **GROGU SPV S.R.L. e per essa**  
**quale procuratrice INTRUM ITALY SpA**

contro:

**N° Gen. Rep. 221/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 ore 11:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Ostanello  
**Codice fiscale:** STNGPP44A09A182T  
**Partita IVA:** 02035970066  
**Studio in:** Viale Medaglie D'oro 9 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131 231124 - Cell.338 6722579  
**Email:** giuseppe.ostanello@tiscali.it  
**Pec:** giuseppe.ostanello@ingpec.eu



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

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

Abitazione di tipo popolare A/4 sita in FRESONARA (AL), Via A. Manzoni n. 2, foglio 4, particella 815, piano 1-2, S1-T, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, superficie 118, rendita € 204,52

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

**Libero**

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

**Bene:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** GROGU SPV S.R.L., B@NCA 24-7 S.P.A.

*Nota: B@NCA 24-7 SpA ha ceduto pro soluto in favore di GROGU SPV srl tutti i crediti pecuniari (Gazzetta Ufficiale n.148 del 14-12-2021)*

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** 14.116,00



Beni in Fresonara (AL)  
Località/Frazione  
Via A. Manzoni, n. 2

### Lotto: 001 - Abitazione

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

Data di presentazione: 24-09-2025

Documentazione presentata tramite certificazione notarile (Notaio in Perugia, Niccolò Tecco, Viale T. Nuvolari 19), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Documentazione da ritenersi completa fatto salvo l'assenza della trascrizione di diverse accettazioni di eredità

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via A. Manzoni, n. 2**

Note: Dal Catasto Fabbricati del Comune di Fresonara (AL) risultano i seguenti dati identificativi: Fabbricato sito in Via A. Manzoni n.2, piani 1-2, S1-T. Foglio 4, Particella 815, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Vani 6, Superficie Catastale mq 118, Rendita Catastale Euro 204,5

*NOTA: detta unità in virtù di Costituzione n. 2711.1/2000 del 06/12/2000, insiste su ente urbano foglio 4, particella 815 di are 03.20 derivante, giusta variazione n. 4879.1/2000 del 25/10/2000, dalla soppressione del fabbricato rurale particella 747 di pari estensione, infra la maggiore consistenza dell'originario fabbricato rurale particella 76 di are 4.50 giusto frazionamento n. 1277.1/1993 del 26/07/1993*

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

Regime Patrimoniale: comunione legale di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- Regime Patrimoniale: comunione legale di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Foglio 4, Particella 815, indirizzo Via A. Manzoni n. 2, piano 1-2, S1-T, comune FRESONARA, categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6, Superficie 118, Rendita € 204,52

Derivante da: Atto di compravendita a Rogito Notaio MARIANO Luciano di Alessandria in data 07/09/2006, numero di Rep.131370/15420, e trascritto in data 14/09/2006 ai nn. 8377/5243

Confini: Casa di civile abitazione dalle fondamenta al tetto, elevata a due piani fuori terra, oltre a cantina al piano interrato, sottotetto e sedime di corte su cui insistono locali accessori in corpo separato, il tutto in unico corpo a confini: Via A. Manzoni e Vicolo Corti, proprietà proprietà

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica copertura tetto per allineamento falde, modifiche di finestrate, variazione della distribuzione degli spazi interni con nuove tramezzature ed abbattimento delle vecchie, rifacimento di pavimenti e rivestimenti. La planimetria catastale attuale non è coerente con quanto rilevato. Conseguentemente NON VI E' CONFORMITA"

Regolarizzabili mediante: variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: la eseguita variazione delle planimetrie interne, gli interventi di modifica copertura per allineamento falde tetto, la modifica della finestrate

ONERI TOTALI: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria - Novi Ligure (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Fresonara/Alessandria Km 20, Bus Fresonara/Novi Ligure Km 11

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Attualmente l'intera Unità Abitativa è in stato di completo abbandono

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di GROGU SPV S.R.L. , sede di Conegliano (TV), Cod. Fisc. 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Derivante da: Atto giudiziario trasmesso a mezzo UNEP TRIB. AL, rep. n. 4359 del 16/08/2025, iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/09/2025 ai nn. 6907/5223.

### - Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di B@NCA 24-7 SpA, sede di Bergamo (BG), Cod. Fisc. 02805490162, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;  
di 1/2 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;  
ritto di proprietà;

Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a in data 31/10/2011 ai nn. 7578/5079.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di B@NCA 24-7 SpA sede di Bergamo (BG), Cod. Fisc. 02805490162, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Derivante da: ATTO DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/09/2006 ai nn. 8378/1814; Importo ipoteca: € 157500; Importo capitale: € 105000;

Note: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 07/09/2006, nn.131371/15421.

**NOTA:** B@NCA 24-7 SpA ha ceduto pro-soluto in favore di GROGU SPV S.R.L. tutti i crediti pecuniari (Gazzetta Ufficiale n.148 del 14-02-2021)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non dichiarate: 0,00 €

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

**Millesimi di proprietà:** Non dichiarati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato e non necessario in caso di esecuzione immobiliare

**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:** \_\_\_\_\_ (quota 1/2 del diritto di proprietà)



in regime di comunione legale), (quota 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale) dal 07/09/2006 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARIANO LUCIANO - Alessandria, in data 07/09/2006, ai nn. 131370/15420 di repertorio, a favore di contro FERRARI DINO GIUSEPPE, Cod. Fisc. FRRDGS60L04F965R Trascritto ad Alessandria, in data 14/09/2006, ai nn. 8377/5243.

**Titolare/Proprietario:** FERRARI DINO GIUSEPPE - FRRDGS60L04F965R dal 17/10/2005 al 07/09/2006 . In forza di denuncia di successione (atto amministrativo Uff. Registro di AL, repert. n.50/1331) contro l'eredità di FERRARI CELESTINA EUGENIA, Cod. Fisc. FRRCT04E59D797B, deceduta in data 17/10/2005 e a favore di FERRARI DINO GIUSEPPE, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trascritta in data 08/11/2006, ai nn. 9881/6056.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

(accettazione di eredità trascritta presso Agenzia delle Entrate di Alessandria in data 11/11/2025, nn. 8599/6532 contro l'eredità di FERRARI CELESTINA EUGENIA; è stata richiesta la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di FERRARI MARIA AMALIA in favore di FERRARI DINO GIUSEPPE)

**Titolare/Proprietario:** FERRARI CELESTINA EUGENIA - FRRCT04E59D797B dal 10/11/1990 al 17/10/2005. In forza di denuncia di successione (atto amministrativo Uff. Registro di AL, repert. n.50/1120) contro l'eredità di FERRARI AMALIA MARIA, Cod. Fisc. FRRMMR06S47D797P, deceduta in data 10/11/1990, a favore di FERRARI CELESTINA AMALIA, per la quota di ½ del diritto di proprietà del fabbricato rurale foglio 4, particella 76 di are 04 ca 50.

Trascritta in data 10/04/1992, ai nn. 2838/1937

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO (mancante)

**Titolare/Proprietario:** FERRARI CELESTINA EUGENIA - FRRCT04E59D797B dal 20/10/1959 al 17/10/2005. In forza di DIVISIONE a seguito di scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Borghero di Novi Ligure (AL), in data 20-10-1959 a favore di FERRARI CELESTINA EUGENIA e FERRARI MARIA e contro FERRARI GIOVANNI e FERRARI CARLO, avente ad oggetto il fabbricato rurale foglio 4, particella 76 di are 04 ca 50.

Trascritta in data 14/11/1959, ai nn. 4870/3929

Tale scrittura privata segue denuncia di successione (atto amministrativo Uff. Registro di AL, repert. n.6/670) contro l'eredità di FERRARI LUIGI fu Carlo, deceduto in data 15-02-1957, a favore dei figli FERRARI CARLO, FERRARI GIOVANNI, FERRARI CELESTINA e FERRARI MARIA , avente ad oggetto fra l'altro il fabbricato rurale foglio 4, particella 76 di are 04 ca 50

Trascritto in data 26/08/1957, ai nn. 3691/3123

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI'

Trascritta in data 14/11/1959, ai nn. 4868/3927 (a seguito scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Borghero di Novi Ligure in data 20-10-1959)

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 118 Comune di Fresonara,

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', presentata in data 09/01/2007 a firma di , presa in carico dal Comune di Fresonara il 12/01/2007



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: (ai sensi degli artt. 22e 23 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m. ed i.)

Per lavori: Ristrutturazione per Manutenzione Straordinaria Fabbricato esistente ed adeguamento

igienico sanitario

Oggetto: variante

Accettazione in data 12/01/2007 al n. di prot. 118 da parte del Comune di Fresonara

L'agibilità non è mai stata rilasciata (non è mai stata presentata Dichiarazione di Fine Lavori).

NOTE: Nel dettaglio i Lavori di ristrutturazione concernevano: 1) - demolizione di copertura esistente e rifacimento di nuova copertura con allineamento delle falde ai tetti adiacenti a confine 2) - Posizionamento di nuove finestre, realizzazione di terrazzo a sbalzo in facciata, rifacimento intonaco esterno e tinteggiatura facciate 3) - Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuova tramezza

tura per costruzione di nuovi servizi igienici e camere, rifacimento pavimenti, rivestimenti, intonaci interni 4) - Adeguamenti impianti idro-termo-sanitari ed elettrico 5) - Costruzione di nuova recinzione in maglie lavorate. Detti lavori sono iniziati ma non è mai terminati. Non esiste, infatti, la Dichiarazione di Fine Lavori da presentarsi in Comune a Fresonara.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE senza presentazione di DICHIARAZIONE DI "FINE LAVORI" e senza "DICHIARAZIONE di AGIBILITA'" da parte del Comune di Fresonara

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Opere di Ristrutturazione concernenti il rifacimento della nuova copertura a falde, il riposizionamento delle finestre, il rifacimento degli intonaci interni ed esterni con tinteggiatura, la ridistribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove tramezzature e nuove scale, il rifacimento pavimenti, gli adeguamenti degli impianti termo-idro-sanitari ed elettrico

SCIA IN SANATORIA ED AGIBILITA': € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna



Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Nessuna

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ABITAZIONE**

L'Unità Abitativa, sita in Fresonara (AL), Va A. Marconi n.2, consta di due piani fuori terra, identificabili in Piano Terra e Primo Piano, con cantina al piano interrato e sottotetto. E' provvista di cortile di pertinenza sul quale insistono locali separati. Il tutto da intendersi come unico corpo a confini Via A. Manzoni, Vicolo Corti, proprietà Gualco e proprietà Bellissimo. L'accesso all'Unità Abitativa è attualmente impedita, in particolare per i diversamente abili, per presenza di piante selvatiche a fusto ed arbusti vari occludenti l'ingresso al fabbricato ed occupanti eventuali sentieri di passaggio sul prato incolto antistante l'ingresso. Da quanto visibile raggiungendo comunque l'ingresso e dall'analisi delle planimetrie catastali, sono riscontrabili al piano terreno tre vani comunicanti, non definibili, con tramezze in muratura, allo stato incomplete e non intonacate, e, di fatto, non corrispondenti alle planimetria presenti a catasto e neppure corrispondenti alle opere di ristrutturazione previste con progetto presentato al Comune di Fresonara con SCIA, a firma Chiara ARECCO, protocollata in accettazione dal Comune stesso con numero 118, in data 12/01/2007. Da osservare che i Lavori corrispondenti a tale progetto di ristrutturazione non risultano essere mai stati chiusi formalmente e che, quindi, è assente, in Comune, la relativa dichiarazione di "Termine Lavori". Ugualmente al primo piano, attualmente raggiungibile solo a mezzo di scala d'appoggio portatile a gradini, è osservabile una pavimentazione con soletta in latero-cemento, non rifinita, per tutta l'area dell'unico vano visibile. Mancano le tramezze interne di separazione, in muratura. Le scale strutturali fisse per discesa dal piano terreno al piano interrato e salita al primo piano ed al sottotetto sono assenti. Esternamente la facciata del fabbricato è in stato di ristrutturazione non terminato. Su di essa sono visibili tratti di muratura non intonacati e finestre con parapetto abbattuto. La copertura dell'abitazione è costituita da tetto a falde con tegole ed è di realizzazione abbastanza recente. L'abitazione è sprovvista di infissi ed intelaiature a porte e finestre, di impianti idro-termo-sanitari, di impianto elettrico. Quanto sopra è riscontrabile nelle foto scattate in occasione del sopralluogo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- Regime Patrimoniale: comunione legale di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- Regime Patrimoniale: comunione legale di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 (Lavori di ristrutturazione Iniziati e non Terminati)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di via A. Manzoni, Fresonara (AL); ha un'altezza utile interna di circa m 2,55 al PT e di m 2,70 al P1



L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra più piano interrato e sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (più sottotetto)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In generale le condizioni generali dell'immobile sono molto scarse e definibili in stato di abbandono

I locali separati, insistenti su cortile di pertinenza, sono da considerare allo stato attuale come ruderi diroccati (Vedere Foto allegate).

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

Note: Assenti

Infissi interni

Note: Assenti

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**

Note: Tetto a falde con tegole

Pavim. Esterna

Note: Assente

Pavim. Interna

Note: assente (solo soletta in latero-cemento)

Rivestimento

Note: intonaco parzialmente assente

Scale

Note: interne ed esterne assenti

**Impianti:**

Elettrico

Note: assente (presente solo contatore)

Idrico

Note: assente

Termico

Note: assente

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**



Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo

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

E' stato assunto come riferimento di partenza un valore medio di €/mq 675 tra quelli minimo e massimo rilevati da OMI per la Zona in discussione a Fresonara (AL). Visto lo stato di abbandono del fabbricato e delle pertinenze, tenuto conto dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, da effettuarsi sia internamente che esternamente, dei necessari completi rifacimenti dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto termico, il valore medio assunto è stato successivamente decurtato dei relativi valori di competenza a mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;



Uffici del registro di Alessandria;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI valore minimo 570 €/mq - valore massimo 710 €/mq per immobili in condizioni normali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.895,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	118,00	€ 675,00	€ 79.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.650,00
Rifacimento pavimenti, scale, pareti, infissi interni ed esterni ed impianti			€ -55.755,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 23.895,00</b>
Valore corpo			€ 23.895,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.895,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	118,00	€ 23.895,00	€ 0,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.779,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: A FAVORE DELLA PROCEDURA L'IMMOBILE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.116,00
---	-------------

Alessandria, 09 Febbraio 2026

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Ostanello**

#### ALLEGATI:

- 1 - Estratto mappa catastale
- 2 - Fotografie situazione attuale
- 3 - Visure catastali
- 4 - Copia della SCIA a protocollo n 118 del 12/01/2007 (con Relaz. Tec)
- 5 - Documentazione Art. 567, secondo comma c.p.c.
- 6 - Ricevute invii agli esecutati ed al creditore procedente

