

**Tribunale di Alessandria**  
**Liquidazione Giudiziale R.G. 29/2025**

**“OMISSIS”**  
**Sentenza del 13 giugno 2025**

Giudice Delegato: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

Curatore: **Dott. Claudio Ciriello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Immobili in Comune di Vignole Borbera**  
**Lotto 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con**  
**box al piano terra e sedime pertinenziale,**  
**Lotto 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con**  
**box al piano terra e sedime pertinenziale**

**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Mantelli  
**Codice fiscale:** MNTSFN70E07A182P  
**Studio in:** Corso Roma 66 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131481684  
**Fax:** 0131481684  
**Email:** mantellistefano@libero.it  
**Pec:** stefano.mantelli@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 2, particella 1086, subalterno 1, indirizzo VIA ALDO MORO n. 14, piano T-1-2, comune L887, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 168, rendita € 716,58

foglio 2, particella 1086, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO n. 14, piano T, comune L887, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19, rendita € 45,45

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 2, particella 1089, subalterno 1, indirizzo VIA ALDO MORO n. 8, piano T-1-2, comune L887, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 168, rendita € 716,58

foglio 2, particella 1089, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO n. 8, piano T, comune L887, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19, rendita € 45,45

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2023 per l'importo di euro 6.984,00 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria il 12/04/2023 ai nn.001963-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027

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

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/05/2023 per l'importo di euro 6.984,00 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria il 17/05/2023 ai nn.002565-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2027

**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 Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Aldo Moro n.14, n.8 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Valore complessivo intero:** 123.300,00

**Lotto:** 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale

**Valore complessivo intero:** 123.300,00

Beni in **Vignole Borbera (AL)**  
Località/Frazione  
Via Aldo Moro n.14, n.8

**Lotto: 001 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro n.14, n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di IMMOBILIARE PEDERBONA SRL - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: 00436540066

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI VIGNOLE BORBERA - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 2, particella 1086, subalterno 1, indirizzo VIA ALDO MORO n. 14, piano T-1-2, comune L887, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 168, rendita € 716,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2002 Pratica n. 303490 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29270.1/2002); VARIAZIONE del 03/07/2001 Pratica n. 191464 in atti dal 04/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 189985.1/2001); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/07/2001 Pratica n. 189985 in atti dal 03/07/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5894.1/2001); COSTITUZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B02928.5/1997)

Confini: mapp.1087, mapp.885, mapp.1091

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficiaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 2, particella 1086, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO n. 14, piano T, comune L887, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19, rendita € 45,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2002 Pratica n. 303491 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29271.1/2002); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2001 Pratica n. 191816 in atti dal 04/07/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5951.1/2001); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/07/2001 Pratica n. 189985 in atti dal 03/07/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5894.1/2001); COSTITUZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B02928.5/1997)

Confini: mapp.1087, mapp.885, mapp.1091

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale A7 Vignole B.-Arquata 700 mt, Fermata pullman 500 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2023 per l'importo di euro 6.984,00 con cadenza annuale

Registrato a Alessandria il 12/04/2023 ai nn.001963-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DEL C.C.I.I.; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Millesimi di proprietà:** immobile indipendente

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019** . In forza di Atto assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2019 al 28/12/2020 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto conferimento in Società - 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: 1286

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di n.6 alloggi in edilizia residenziale convenzionata -agevolata nel PEEP di Via A. Moro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/06/1993 al n. di prot. 1286

Numero pratica: 1304

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante alla concessione N.1286 del 15-6-93

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/11/1993 al n. di prot. 1304

Numero pratica: 1400

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: varianti interne ed ai prospetti C.E. 1286

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/11/1994 al n. di prot. 1400

Numero pratica: 1495

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Proroga di 1 anno C.E. n.1286-1304-1400 costruzione 6 villette a schiera nuova scadenza 1-9-97

Oggetto: Proroga

Rilascio in data 30/07/1996 al n. di prot. 1495

Numero pratica: 1587

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione n.2 villette (C.E. N.1286 del 15-6-93 N.1304 del 18-11-93 e N.1400 del 15-11-94) in 6 mini alloggi

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/10/1997 al n. di prot. 1587

Numero pratica: 1713

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Richiesta proroga di un anno alla C.E. N.1286 del 15-6-93 per consentire rettifica convenzione ed approvazione della Regione Piemonte

Oggetto: Proroga

Rilascio in data 15/07/1999 al n. di prot. 1713

Numero pratica: 1725

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Proroga termine di ultimazione lavori di mesi sei per realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata/agevolata nel PEEP di Via A. Moro

Oggetto: Proroga

Rilascio in data 12/10/1999 al n. di prot. 1725

Numero pratica: 1776

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/2000 al n. di prot. 1776

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni interne al piano primo

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne al piano primo

CILA in sanatoria: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Importo stimato per oneri comunali, sanzioni e spese tecniche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.53 del 18/12/2014
Zona omogenea:	Aree edificate di impianto recente

Norme tecniche di attuazione:	Art.25 N.T.A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune Vignole Borbera
Estremi delle convenzioni:	Notaio Carlo Chiappuzzo in data 05/08/1999 rep.79699/21051
Obblighi derivanti:	Art.9 e 14 della suddetta Convenzione in base ai quali il Comune: provvede alla verifica del rispetto della determinazione del prezzo di cessioni successive alla prima relativa agli immobili ricompresi nella convenzione stessa; si può avvalere della facoltà di esercitare il diritto di prelazione sugli stessi
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Proprietà per l'area Comune di Vignole Borbera

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Villetta a schiera su tre piani f.t. composta al piano terra da : ingresso su soggiorno, cucina, cantina; al piano primo da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, balcone; al piano secondo (mansarda) da studio, sottotetto, disimpegno, w.c. e loggia oltre a box auto e giardino pertinenziale al piano terra. Il fabbricato principale è caratterizzato da strutture portanti in c.a., prospetti esterni intonacati e tinteggiati, internamente pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio d.v., porte interne in legno tamburato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di IMMOBILIARE PEDERBONA SRL - Altro: Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: 00436540066

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI VIGNOLE BORBERA - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **174,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1993-2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.1086 sub.1-2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione generale

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **alluminio d.v.**

Pareti esterne rivestimento: **Intonaco tinteggiato**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

Portone di ingresso materiale: **alluminio**

Scale rivestimento: **marmo**

**Impianti:**

Citofonico

Elettrico

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo

**Ascensori:**

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Cantina (p.t.)	sup lorda di pavimento	5,00	0,35	1,75
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone (p.1)	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
Abitazione (p.2)	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Sottotetto mansarda (p.2)	sup lorda di pavimento	13,00	0,75	9,75
Loggia (p.2)	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,80
Box (p.t.)	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		<b>174,00</b>		<b>158,55</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2025

Zona: VIGNOLE BORBERA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

#### Pertinenze

A

1. sedime pertinenziale

Posto al piano terra

Composto da sedime giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 130 mq

Destinazione urbanistica: cortile esclusivo (area urbana)

Valore a corpo: € 5000

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25) e dei canali immobiliari [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) (l'osservatorio [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info) riporta una quotazione media degli appartamenti in Vignole Borbera di circa 655 €/m<sup>2</sup> con oscillazioni tra 500 e 755 €/m<sup>2</sup>); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

P<sub>i</sub> = prezzo unitario del bene iesimo similare;

S<sub>i</sub> = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

V<sub>m</sub> = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

S<sub>b</sub> = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Vignole Borbera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [Pag. 12](http://www.mercato-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

immobiliare.info, www.borsinoimmobiliare.it;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valori medi di mercato abitazione 1.000 €/mq  
 Valori medi di mercato box 800 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso sedime pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (p.t.)	51,00	€ 1.000,00	€ 51.000,00
Cantina (p.t.)	1,75	€ 1.000,00	€ 1.750,00
Abitazione (p.1)	48,00	€ 1.000,00	€ 48.000,00
Balcone (p.1)	1,25	€ 1.000,00	€ 1.250,00
Abitazione (p.2)	25,00	€ 1.000,00	€ 25.000,00
Sottotetto mansarda (p.2)	9,75	€ 1.000,00	€ 9.750,00
Loggia (p.2)	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00
Box (p.t.)	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.750,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 154.750,00</b>
Valore corpo			€ 154.750,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 159.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.750,00

#### 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 di tipo civile [A2] con annesso sedime pertinenziale	158,55	€ 159.750,00	€ 159.750,00

### 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% )	€ 31.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche (villetta a schiera), pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del bene stesso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 123.300,00</b>
---	---------------------

**Lotto: 002 - Villetta a schiera su tre piani f.t. con box al piano terra e sedime pertinenziale**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Via Aldo Moro n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di IMMOBILIARE PEDERBONA SRL - Altro: Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: 00436540066

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI VIGNOLE BORBERA - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 2, particella 1089, subalterno 1, indirizzo VIA ALDO MORO n. 8, piano T-1-2, comune L887, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 168, rendita € 716,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2002 Pratica n. 303492 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29272.1/2002); VARIAZIONE del 03/07/2001 Pratica n. 191488 in atti dal 04/07/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 189994.1/2001); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/07/2001 Pratica n. 189994 in atti dal 03/07/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5895.1/2001); COSTITUZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B02928.5/1997)

Confini: mapp.1090, mapp.883, mapp.1088

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in OMISSIS (AL) Proprieta' superficaria 1/1 OMISSIS sede in OMISSIS (AL) Proprieta' per l'area, foglio 2, particella 1089, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO n. 8, piano T, comune L887, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19, rendita € 45,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2002 Pratica n. 303493 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29271.1/2002); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2001 Pratica n. 191818 in atti dal 04/07/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5953.1/2001); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/07/2001 Pratica n. 189994 in atti dal 03/07/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5895.1/2001); COSTITUZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B02928.2/1997)

Confini: mapp.1090, mapp.883, mapp.1088

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale A7 Vignole B.-Arquata 700 mt, Fermata pullman 500 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/05/2023 per l'importo di euro 6.984,00 con cadenza annuale  
Registrato a Alessandria il 17/05/2023 ai nn.002565-serie 3T  
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2027

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DEL C.C.I.I.; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

**Millesimi di proprietà:** immobile indipendente

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/12/2019 . In forza di Atto assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2019 al 28/12/2020 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto conferimento in Società - 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: 1286  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Realizzazione di n.6 alloggi in edilizia residenziale convenzionata -agevolata nel PEEP di Via A. Moro  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 15/06/1993 al n. di prot. 1286

Numero pratica: 1304  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variante alla concessione N.1286 del 15-6-93  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 18/11/1993 al n. di prot. 1304

Numero pratica: 1400  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: varianti interne ed ai prospetti C.E. 1286  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 15/11/1994 al n. di prot. 1400

Numero pratica: 1495  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Proroga di 1 anno C.E. n.1286-1304-1400 costruzione 6 villette a schiera nuova scadenza 1-9-97  
Oggetto: Proroga  
Rilascio in data 30/07/1996 al n. di prot. 1495

Numero pratica: 1587  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Trasformazione n.2 villette (C.E. N.1286 del 15-6-93 N.1304 del 18-11-93 e N.1400 del 15-11-94) in 6 mini alloggi  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 24/10/1997 al n. di prot. 1587

Numero pratica: 1713  
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Richiesta proroga di un anno alla C.E. N.1286 del 15-6-93 per consentire rettifica convenzione ed approvazione della Regione Piemonte

Oggetto: Proroga

Rilascio in data 15/07/1999 al n. di prot. 1713

Numero pratica: 1725

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Proroga termine di ultimazione lavori di mesi sei per realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata/agevolata nel PEEP di Via A. Moro

Oggetto: Proroga

Rilascio in data 12/10/1999 al n. di prot. 1725

Numero pratica: 1776

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/2000 al n. di prot. 1776

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni interne al piano primo

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne al piano primo

CILA in sanatoria: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Importo stimato per oneri comunali, sanzioni e spese tecniche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.53 del 18/12/2014
Zona omogenea:	Aree edificate di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	Art.25 N.T.A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia Comune Vignole Borbera
Estremi delle convenzioni:	Notaio Carlo Chiappuzzo in data 05/08/1999 rep.79699/21051

Obblighi derivanti:	Art.9 e 14 della suddetta Convenzione in base ai quali il Comune: provvede alla verifica del rispetto della determinazione del prezzo di cessioni successive alla prima relativa agli immobili ricompresi nella convenzione stessa; si può avvalere della facoltà di esercitare il diritto di prelazione sugli stessi
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Proprieta per l'area Comune di Vignole Borbera

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Villetta a schiera su tre piani f.t. composta al piano terra da : ingresso su soggiorno, cucina, cantina; al piano primo da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, balcone; al piano secondo (mansarda) da studio, sottotetto, disimpegno, w.c. e loggia oltre a box auto e giardino pertinenziale al piano terra. Il fabbricato principale è caratterizzato da strutture portanti in c.a., prospetti esterni intonacati e tinteggiati, internamente pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio d.v., porte interne in legno tamburato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di IMMOBILIARE PEDERBONA SRL - Altro: Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: 00436540066

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI VIGNOLE BORBERA - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: proprietà per l'area

Superficie complessiva di circa mq **174,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1993-2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.1086 sub.1-2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in discrete condizioni di manutenzione generale

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	materiale: <b>alluminio d.v.</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>Intonaco tinteggiato</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>
Portone di ingresso	materiale: <b>alluminio</b>
Scale	rivestimento: <b>marmo</b>

**Impianti:**

Citofonico

Elettrico

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**termosifoni in ghisa****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo

**Ascensori:**

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Cantina (p.t.)	sup lorda di pavimento	5,00	0,35	1,75
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone (p.1)	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25

Abitazione (p.2)	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Sottotetto mansarda (p.2)	sup lorda di pavimento	13,00	0,75	9,75
Loggia (p.2)	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,80
Box (p.t.)	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		<b>174,00</b>		<b>158,55</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2025

Zona: VIGNOLE BORBERA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Pertinenze**

A

1. sedime pertinenziale

Posto al piano terra

Composto da sedime giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 130 mq

Destinazione urbanistica: cortile esclusivo (area urbana)

Valore a corpo: € 5000

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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi

utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25) e dei canali immobiliari [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) (l'osservatorio [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info) riporta una quotazione media degli appartamenti in Vignole Borbera di circa 655 €/m<sup>2</sup> con oscillazioni tra 500 e 755 €/m<sup>2</sup>); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

P<sub>i</sub> = prezzo unitario del bene i-esimo simile;

S<sub>i</sub> = superficie convenzionale del bene i-esimo simile.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

V<sub>mb</sub> = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P<sub>0</sub> = prezzo unitario ordinario;

S<sub>b</sub> = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Vignole Borbera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '25);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

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

Valori medi di mercato abitazione 1.000 €/mq

Valori medi di mercato box 800 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso sedime pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (p.t.)	51,00	€ 1.000,00	€ 51.000,00
Cantina (p.t.)	1,75	€ 1.000,00	€ 1.750,00
Abitazione (p.1)	48,00	€ 1.000,00	€ 48.000,00
Balcone (p.1)	1,25	€ 1.000,00	€ 1.250,00
Abitazione (p.2)	25,00	€ 1.000,00	€ 25.000,00
Sottotetto mansarda (p.2)	9,75	€ 1.000,00	€ 9.750,00
Loggia (p.2)	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00
Box (p.t.)	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.750,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 154.750,00</b>
Valore corpo			€ 154.750,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 159.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.750,00

**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 di tipo civile [A2] con annesso sedime pertinenziale	158,55	€ 159.750,00	€ 159.750,00

**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% )	€ 31.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche (villetta a schiera), pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del bene stesso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 123.300,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Copia contratti locazione
- Visure catastali
- Visure ipotecarie

Data generazione:  
11-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mantelli**



Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	1
--	-----------------	---

---

**\_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---



Foto 1 Prospetto villetta mapp.1086 sub.1 su via Aldo Moro Lotto 1



Foto 2 Particolare prospetto box mapp.1086 sub.2 su via Aldo Moro Lotto 1



Foto 3 Soggiorno mapp.1086 sub.1 p.t. Lotto 1



Foto 4 Soggiorno mapp.1086 sub.1 p.t. Lotto 1



Foto 5 Cucina mapp.1086 sub.1 p.t. Lotto 1



Foto 6 Giardino pertinenziale mapp.1086 sub.1 Lotto 1



Foto 7 Prospetto su giardino mapp.1086 sub.1 Lotto 1

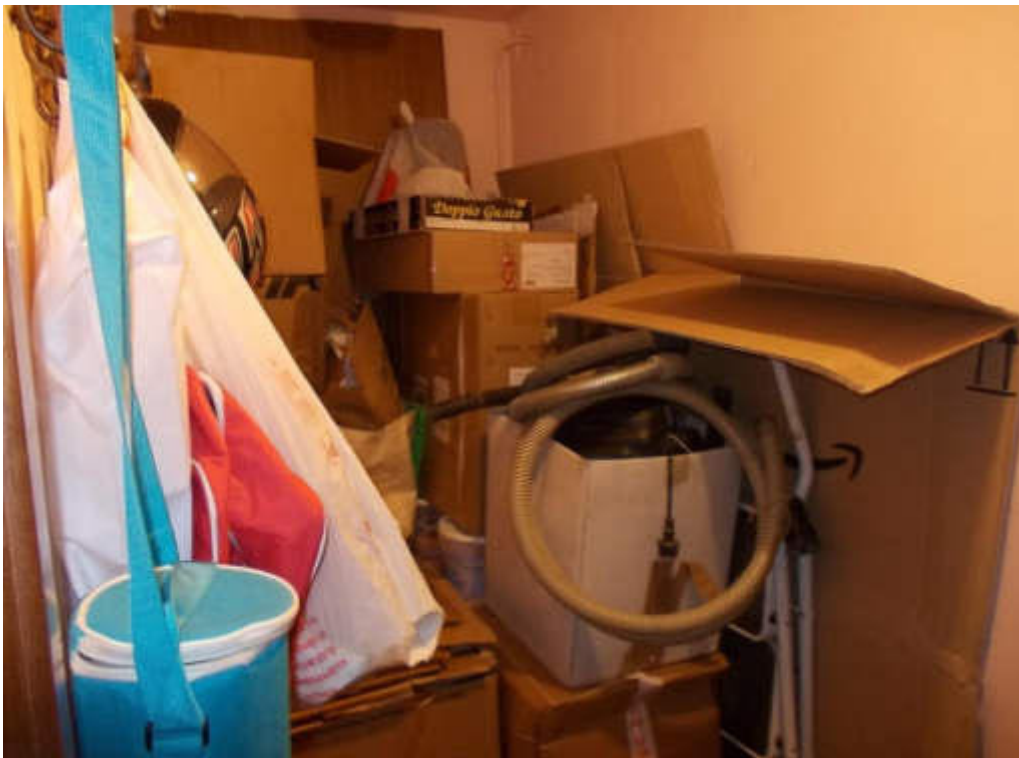


Foto 8 Cantina mapp.1086 sub.1 p.t. Lotto 1



Foto 9 Scala accesso piani 1 e 2 Lotto 1



Foto 10 Disimpegno mapp.1086 sub.1 p.1 Lotto 1



Foto 11 Bagno mapp.1086 sub.1 p.1 Lotto 1



Foto 12 Camera mapp.1086 sub.1 p.1 Lotto 1

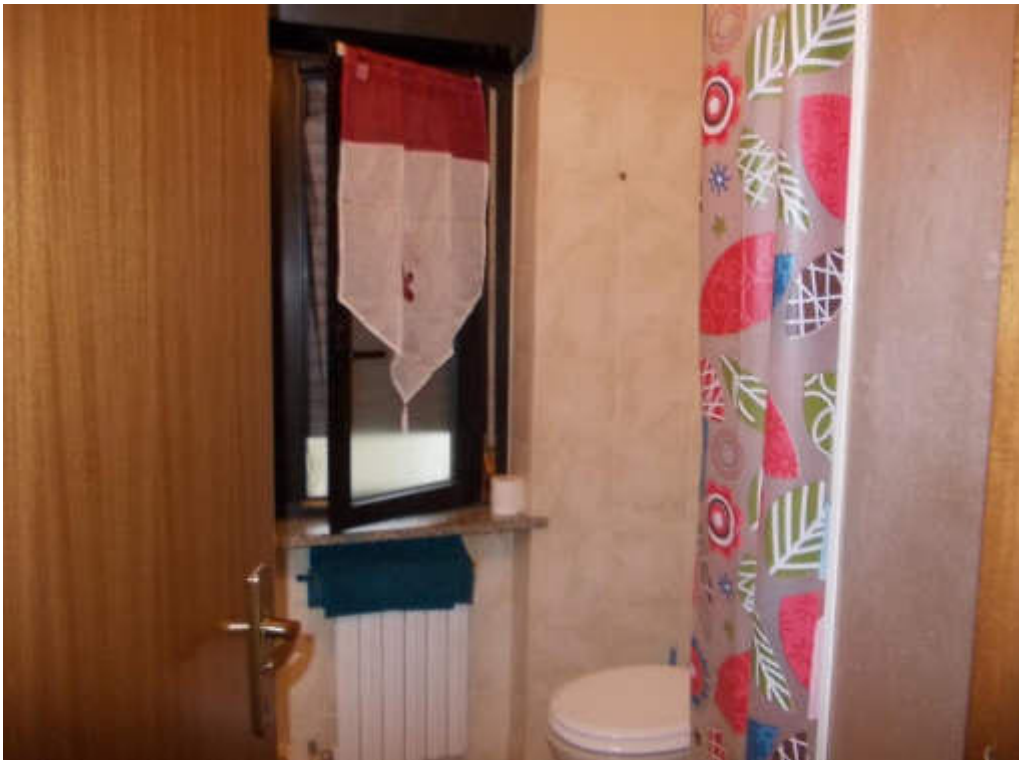


Foto 13 Bagno mapp.1086 sub.1 p.2 Lotto 1



Foto 14 Studio mapp.1086 sub.1 p.2 Lotto 1



Foto 15 Sottotetto mapp.1086 sub.1 p.2 Lotto 1



Foto 16 Box mapp.1086 sub.2 p.t. Lotto 1



Foto 17 Prospetto villetta mapp.1089 sub.1 su via Aldo Moro Lotto 2



Foto 18 Particolare ingresso mapp.1089 sub.1 su via Aldo Moro Lotto 2



Foto 19 Soggiorno mapp.1089 sub.1 p.t. Lotto 2



Foto 20 Cucina mapp.1089 sub.1 p.t. Lotto 2



Foto 21 Prospetto su giardino mapp.1089 sub.1 Lotto 2



Foto 22 Cantina mapp.1089 sub.1 p.t. Lotto 2



Foto 23 Box mapp.1089 sub.2 p.t. Lotto 2

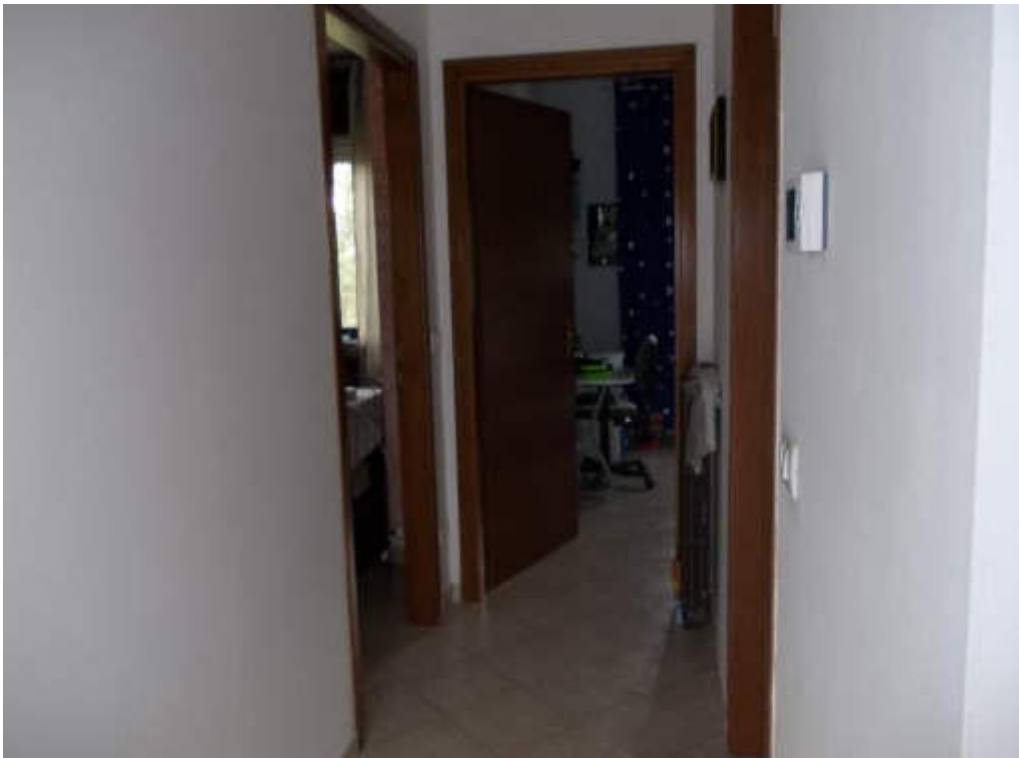


Foto 24 Disimpegno mapp.1089 sub.2 p.1 Lotto 2



Foto 25 Bagno mapp.1089 sub.1 p.1 Lotto 2



Foto 26 Camera mapp.1089 sub.1 p.1 Lotto 2



Foto 27 Bagno mapp.1089 sub.2 p.2 Lotto 2



Foto 28 Studio mapp.1089 sub.2 p.2 Lotto 2



Foto 29 Loggia mapp.1089 sub.2 p.2 Lotto 2



Foto 30 Sottotetto mapp.1089 sub.2 p.2 Lotto 2

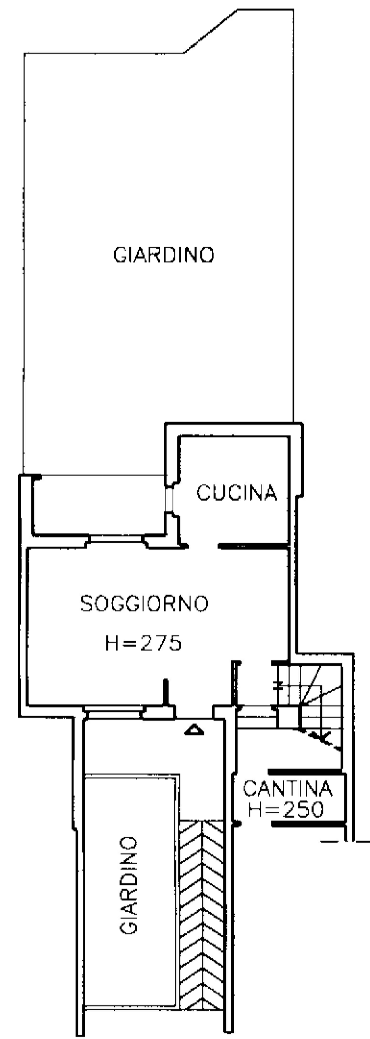
Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	2
--	-----------------	---

---

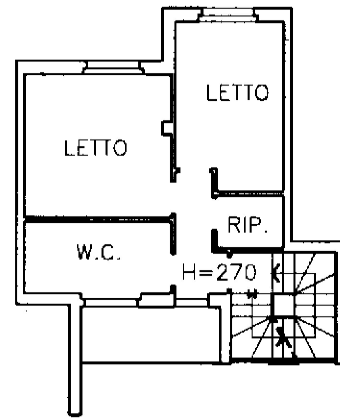
**\_ PLANIMETRIE CON SVILUPPO SUPERFICI LORDE**

---

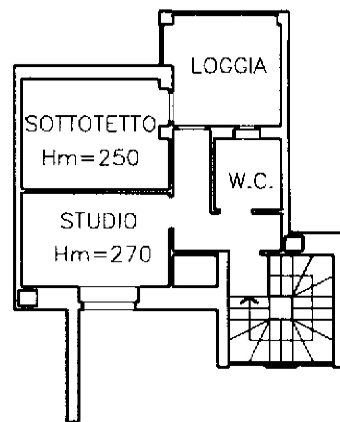
# LOTTO 1



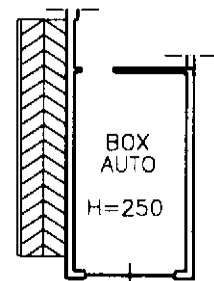
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO MANSARDA



PIANO TERRA

SVILUPPO SUPERFICI LORDE :	
ABITAZIONE (P.T)	51 MQ
CANTINA (P.T)	5 MQ
ABITAZIONE (P.1)	48 MQ
BALCONE (P.1)	5 MQ
ABITAZIONE (P.2 MANSARDA)	25 MQ
SOTTOTETTO (P.2 MANSARDA)	13 MQ
LOGGIA (P.2 MANSARDA)	8 MQ
BOX (P.T)	19 MQ
SEDIME PERTINENZIALE (P.T)	130 MQ

ESTRATTO MAPPA N.C.T.  
FOGLIO 2 MAPP. 1086-1089



GEOM. STEFANO MANTELLI -ALESSANDRIA CORSO ROMA NR.66- TEL.0131481684 CELL.3351047715  
E-mail: mantellistefano@libero.it  
Pec: stefano.mantelli@geopec.it

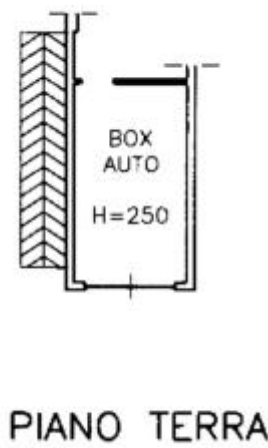
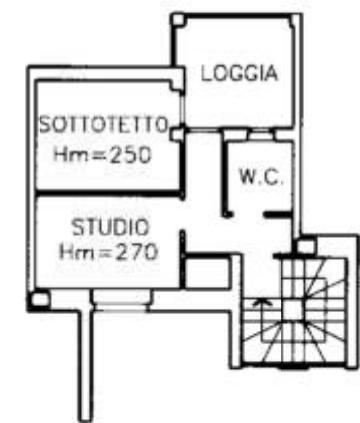
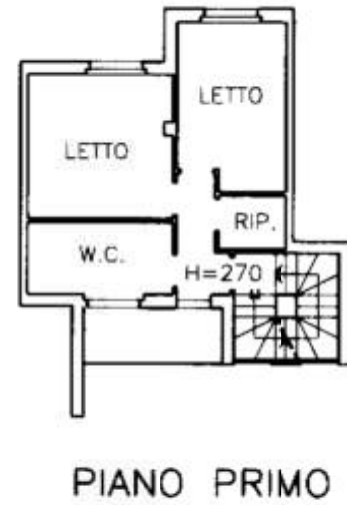
committente :  
**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**PROCEDURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N° 29/2025**

oggetto :  
**CALCOLO SUPERFICI LORDE**  
**IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

disegno n° :  
scala : **1:200**  
data :  
visto :

TAVOLA/ PLANIMETRIA IMMOBILI

# LOTTO 2



ESTRATTO MAPPA N.C.T.  
FOGLIO 2 MAPP. 1086-1089



SVILUPPO SUPERFICI LORDE :	
ABITAZIONE (P.T)	51 MQ
CANTINA (P.T)	5 MQ
ABITAZIONE (P.1)	48 MQ
BALCONE (P.1)	5 MQ
ABITAZIONE (P.2 MANSARDA)	25 MQ
SOTTOTETTO (P.2 MANSARDA)	13 MQ
LOGGIA (P.2 MANSARDA)	8 MQ
BOX (P.T)	19 MQ
SEDIME PERTINENZIALE (P.T)	130 MQ

GEOM. STEFANO MANTELLI -ALESSANDRIA CORSO ROMA NR.66- TEL.0131481684 CELL.3351047715  
E-mail: mantellistefano@libero.it  
Pec: stefano.mantelli@geopec.it

committente :	disegno n° :
TRIBUNALE DI ALESSANDRIA PROCEDURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N° 29/2025	scala : 1:200
oggetto :	data :
CALCOLO SUPERFICI LORDE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	visto :
TAVOLA/ PLANIMETRIA IMMOBILI	

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	3
--	-----------------	---

**\_ PLANIMETRIE CATASTALI N.C.E.U.**

---

MINISTERO DELLE FINANZE  
ART. 498

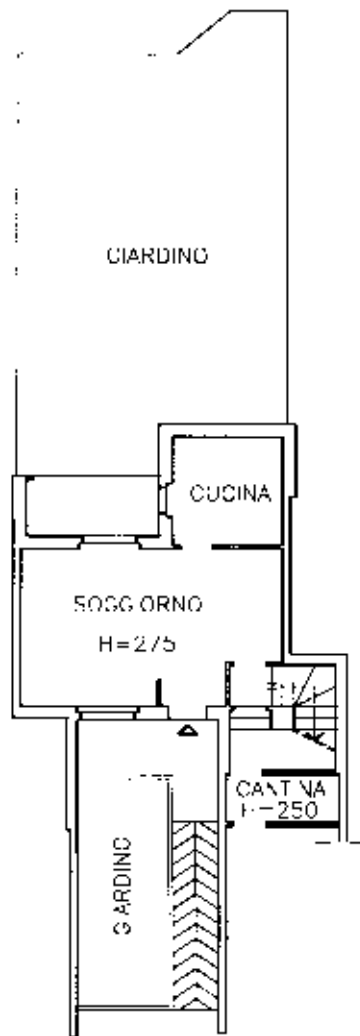


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

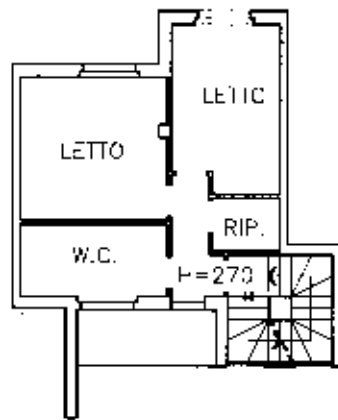
MOD. AN (CEU)

1:300

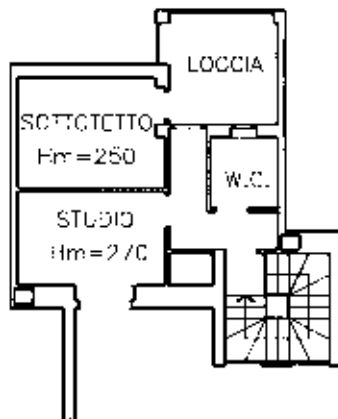
Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGNOLE BRA via ALDO MORO civ. 14



PIANO TERRA

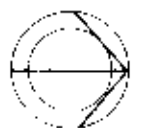


PIANO PRIMO



PIANO MANSARDA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativo catastale

Data presentazione: 03/07/2001 - Data: 13/03/2024 - n. T289849 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P

Totale, scala 1:300 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Computata dal

GEOM. FRANZIN PAULISIO

iscritto all'albo dei GEOMETRI

data 21/12/2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

MOD. AFIC  
3.7.0.496

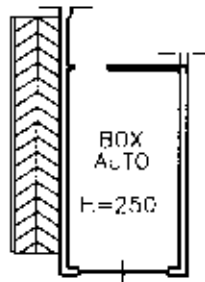


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

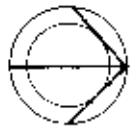
1:1  
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGNOLE BRA via ALDO MORO civ. 14



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali:

Data presentazione: 03/07/2001 - Data: 13/03/2024 - n. T289856 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compiata dai

GEOM. MANFRIN MAURIZIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

data 21-12-2000 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di VIGNOLE BORBERA(L887) - < Foglio 2 - Particella 1086 - Subalerno 2 >  
VIA ALDO MORO n. 14 Piano T

MODULARIO  
a. u. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

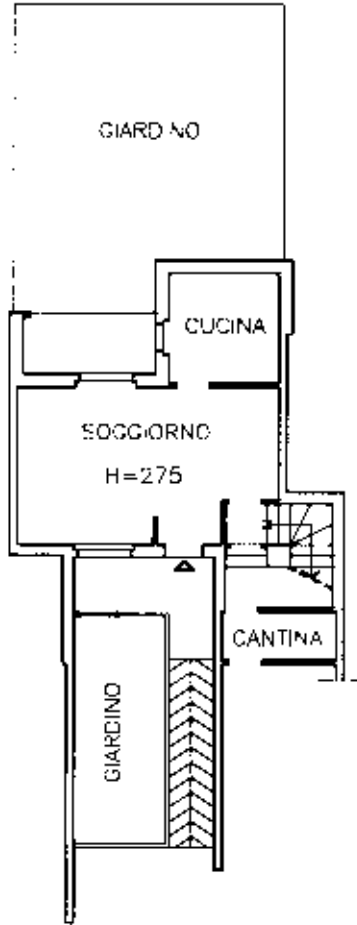
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CFU)

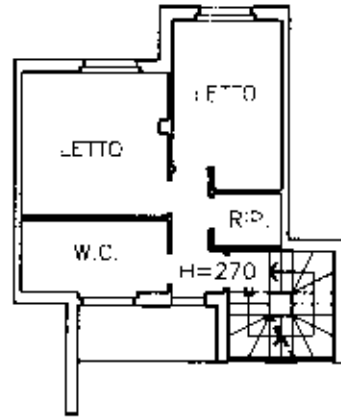
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGNOLE B.R.A. via ALDO MORO

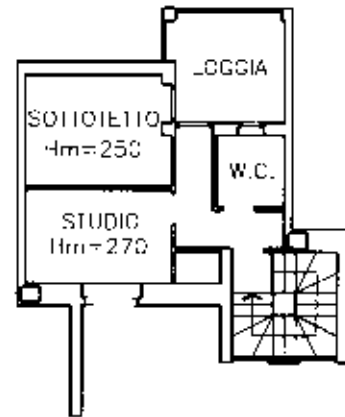
civ. 8



PIANO TERRA

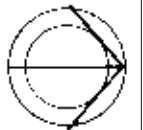


PIANO PRIMO



PIANO MANSARDA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione



Computata dal

GEOM. MANFRIN MAURIZIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

data 21-12-2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativo catastale

Data presentazione: 03/07/2001 - Data: 13/03/2024 - n. T289857 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P

Totale superficie: A4(210x297) - Formato di acquisizione: A4(210x297)

MODULARIO  
2000 497

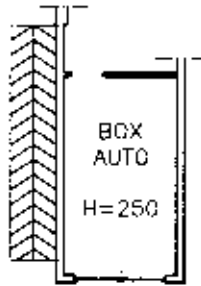


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **8N** (CEUI)

L. 111  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGNOLE B.RA via ALDO MORO civ. 8



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata da

Titolo, cognome e nome:

GEOM. MANFREDI PROQUIZIO

Iscritto all'albo de

GEOMETRI

della provincia di

VR

data 21-12-2000

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 03/07/2001 - Data: 13/03/2024 - n. T289858 - Richiedente: MNTSFN70E07A182P

Totale scheda: 189 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

data 21-12-2000 Firma

Catasto degli fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di VIGNOLE BORBERA(L887) - < Foglio 2 - Particella 1089 - Subalterno 2 >  
VIA ALDO MORO n. 8 Piano.T

Per informazioni, rivolgersi al Catasto di Vignole B.Ra

Tribunale di Alessandria Liquidazione Giudiziale n. 29/ 2025	<b>ALLEGATI</b>	4
--	-----------------	---

---

**\_ ESTRATTO MAPPA CATASTO N.C.T.**

---



N=23000

E=21700

1 Particella: 1086

11-Giu-2024 12:36:3  
Comune: (AL) VIGNOLE BORBERA  
Foglio: 2  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metHrotcollo pratica T223027/2024