



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

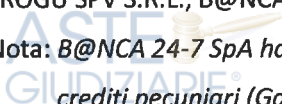
Bene: Via A. Manzoni, n. 2 - Fresonara (AL) - 15064

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





Bene: 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. Nu-
volari 19), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Documentazione da rite-
nersi 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 (abita-
zione 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 consi-
stenza 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 cor-
po 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"

Regularizzabili 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 finestratura

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 ½ del diritto di proprietà, contro
 per la quota di ½ del diritto 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 ½ del diritto di proprietà, contro
 per la quota di ½ 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),
 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, dece-
 duta 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 immobi-
 liari: 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, decedu-
 ta 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 immobi-
 liari: 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 Bor-
 ghero 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 fo-
 glio 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, re-
 pert. 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 26/08/1959, ai nn. 3691/3123

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobi-
 liari: 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 intelaature 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
Valore Finale			€ 23.895,00
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

