



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]



contro:

[REDACTED]



N° Gen. Rep. **100/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DELLI PAOLI Michele**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - alloggio sito al piano
quarto (5 ft)



Esperto alla stima: **Arch Francesca Bellini**

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo:-----

Categoria: A2 abitazione di tipo civile

foglio 27, particella 395, subalterno 11, indirizzo Corso Cavour snc, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani Superficie lorda 110 mq – netta 108 mq Rendita catastale: € 650,74

2. Stato di possesso

Bene: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo: -----

Libero alla vendita -

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo: ----

L'unità immobiliare è situata al quarto piano (5° f.t.) e servita da ascensore condominiale. Accesso non pienamente conforme per soggetti con ridotta mobilità (gradino in ingresso).

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo: -----

Creditori Iscritti:

1. [REDACTED] – mutuo fondiario del 23/03/2011, capitale € 110.000, importo ipotecario € 165.000, durata 23 anni.
2. [REDACTED] – pignoramento immobiliare trascritto il 02/04/2025 n. 1342/1121

5. Comproprietari

Beni: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo: -----

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo: -----

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Corpo: -----

Continuità delle trascrizioni: SI nel ventennio

8. Prezzo



Bene: Corso Cavour n° 64 int. 11 – Acqui Terme (AL) - 15011



Lotto: Unico - alloggio sito al piano quarto (5 ft) privo di cantina

Valore complessivo intero: € 87.890,00



Beni in Acqui Terme (AL) 15011

Corso Cavour n° 64 int. 11

Lotto: unico - alloggio sito al piano quarto(5 ft) privo di cantina.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, è presente la relazione notarile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A **Identificativo corpo: Alloggio.**

Abitazione di tipo Civile [A2] sito in Corso Cavour n. 64 int. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 - ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 27, particella 395, subalterno 11, indirizzo Corso Cavour n 64 int 11, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie lorda 110 mq, netta 108 mq rendita € 650,74

Accatastamento originario presentato in data 23/10/2009:

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. AL0279149 in atti dal 23/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16745.1/2009); Variazione del 23/10/2008 Pratica n. AL0320709 in atti dal 23/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17284.1/2008); DEMOLIZIONE TOTALE del 19/09/2008 Pratica n. AL0273692 in atti dal 19/09/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15385.1/2008); il nuovo immobile deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: (Foglio 27 Particella 62 Subalterno 10; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 11; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 12; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 13; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 14; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 15; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 16; Foglio 27 Particella 62 Subalterno 17).

Per quanto sopra si dichiara la **conformità** catastale; note: l'immobile condominiale di cui l'alloggio pignorato è parte nasce come nuova costruzione in seguito all'abbattimento di un edificio preesistente e l'edificazione ex novo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti;

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie, farmacia, supermercato, banche;

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali;

Importanti centri limitrofi: Genova - Alessandria

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Ligure, vigneti

Attrazioni storiche: Centro storico cittadino, castelli e ville tra le colline

Principali collegamenti pubblici: stazione e autobus 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'alloggio al quale la sottoscritta ha potuto accedere grazie alla disponibilità del Custode e del Legale curatore dell'eredità giacente del debitore - deceduto - risultava libero da persone ma completamente arredato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

RG/RP 1683/273 del 11/04/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo, concesso con atto ai rogiti di Garbarino Gabriele da Acqui Terme (AL) in data 23/03/2011 rep.n. 164244/18941 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

nato il [REDACTED] a [REDACTED] importo capitale euro [REDACTED], importo totale euro [REDACTED] e durata 23 anni;

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione NN 1342/1121 del 02/04/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare
- verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Tribunale Di
Alessandria con sede in Alessandria (AL) in data 21/03/2025 rep. n. 1877/2025 a
favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.315,05 € intero esercizio
2024 più la rata già scaduta dell'esercizio 2025 pari a € 422,00 e le ulteriori due rate in
scadenza pari a € 846,95 per un **totale di 5.584,00 €**

Millesimi di proprietà: 44,98 su 1.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - le scale non permettono
un facile accesso, e l'accesso all'ascensore è possibile solo salendo un gradino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'APE risulta assente, era presente certificazione
eseguita con vecchia normativa, ad oggi scaduta

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Abitazione di tipo civile A/2

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 piena
proprietà in forza di atto di compravendita rogante Garbarino Gabriele di Acqui Terme
(AL), in data 23/03/2011 rep. n. 164243/18940 e trascritto il 11/04/2011 ai n.ri 1682/1232 da
potere di [REDACTED] - attuale
proprietario debitore esecutato ad oggi defunto.

Il curatore dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] è l'Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

In precedenza:

alla [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 27 Particella 62 Subb. 10-11-12-13-14-15-16-17) in virtù di atto tra vivi - compravendita rogante il notaio Cassinelli Ernesto da Acqui Terme (AL), in data 26/05/2003 rep. n. 140010 e trascritto il 16/06/2003 ai n.ri 3019/2129 da potere di [REDACTED]

I signori [REDACTED]

[REDACTED] risultavano proprietari da ante ventennio dal pignoramento.

Continuità delle trascrizioni: Sì all'interno del ventennio dal pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio condominiale di cui l'alloggio pignorato è parte venne edificato in seguito alla demolizione di un preesistente fabbricato residenziale, avvenuta tra gli anni 2004 e 2008. La costruzione del nuovo palazzo avvenne in forza delle seguenti pratiche edilizie:

PDC

- 131-04 – 08/11/2004 per demolizione e ricostruzione di edificio residenziale;
- 66-06 – 08/08/2006 – Parzialmente in sanatoria e variante della precedente;
- 07-07 – 08/02/2007 – in variante delle precedenti;

DIA

- 354/04/5 – 15/05/2007
- 108/08/0 – 22/03/2008
- 233/08/0 – 26/06/2008
- 108/08/1 – 28/08/2008

Agibilità parziali

- 354/04 – 24/10/2008 – 3337/08
- 108/08 – 24/11/2008 –

Agibilità finale

- 23/03/2009

In sintesi, la demolizione del precedente edificio è stata autorizzata da un permesso di costruzione principale del **2004**, e la successiva ricostruzione e le relative variazioni sono state regolarizzate con permessi e D.I.A. fino al **2008**. L'**agibilità** del complesso è stata infine rilasciata a **marzo 2009**.

7.1 Conformità edilizia:

CONFORMITÀ EDILIZIA: SI'

7.2 Conformità urbanistica:

Corso Cavour, 11

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile A2**

Descrizione della palazzina di cui l'alloggio pignorato fa parte:

L'edificazione dello stabile in esame è avvenuta come visto sopra in seguito alla demolizione di antico fabbricato preesistente edificato ante 1967. L'immobile pregresso, dopo l'acquisto fattone dalla ditta AT Costruzioni venne demolito e completamente ricostruito tra gli anni 2004 e 2008.

Si tratta di un edificio plurifamiliare di tipo condominiale edificato con affaccio diretto sulla strada pubblica (Corso Cavour, ad angolo con via Garibaldi) e con corte interna, la quale ha accesso carraio per mezzo di passaggio coperto chiuso da cancello, da Corso Cavour. Dall'accesso pedonale ubicato su Corso Cavour, subito alla sinistra del volto carraio, identificato col numero civ 64, per mezzo androne si raggiunge una scala condominiale a doppia rampa, affiancata da ascensore, per mezzo dei quali si accede alle unità immobiliari che sono risultate essere presenti nel numero complessivo di trentasette subalterni catastalmente individuati. Il piano terra dell'edificio è occupato da negozi, quelli superiori da alloggi. Le finiture generali del fabbricato sono apparse in stato di conservazione molto buona. I sotto terrazzi, i rispettivi frontalini e bordi risultavano in perfetto stato di manutenzione. Le parti comuni del caseggiato sono apparse in buono stato di conservazione. Era presente ascensore il quale risultava perfettamente funzionante ed in condizioni più che decorose.

Descrizione dell'alloggio oggetto di pignoramento:

Abitazione di tipo civile [A2]:

L'unità immobiliare è situata al **piano quarto** (quinto fuori terra), contraddistinta con l'**interno n. 11**, ed è composta da:

- ingresso su breve corridoio
- ampio soggiorno con angolo cottura,
- ripostiglio,
- disimpegno,
- due camere,
- due bagni,
- ulteriore ripostiglio,
- due balconi.

Entrando dal vano scala comune per mezzo di portoncino blindato, si accede a breve corridoio che sfocia a sinistra in ampio salone parzialmente mansardato, con finestra in abbaino. In questo ambiente si trova anche la zona cucina, un ripostiglio ed un disimpegno che da accesso ad un primo bagno, il quale prende luce da lucernario a soffitto. Sulla destra si aprono invece le due camere da letto separate da altro bagno, il tutto accessibile

mediante disimpegno comune della zona notte. Le due camere hanno soffitto piano e sono dotate ciascuna di porta finestra che da accesso a balcone. La camera da letto padronale dispone anche di piccolo ripostiglio privato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo e serramenti con vetrocamera.

L'alloggio è di fattura anni 2000 essendo stato edificato come visto nell'anno 2004-2008. Da allora nessuna sostanziale modifica è stata effettuata all'immobile, ai serramenti alle finiture di pavimenti e rivestimenti.

Le finiture originarie del fabbricato risultavano di tipo moderno ma non più del tutto in linea con i vigenti standard estetici e di prestazione energetica: esse erano costituite da rifiniture di livello medio alto, con pavimenti realizzati con lastre di marmo nella zona giorno e con parquet in legno nelle camere da letto, con i bagni piastrellati e rivestiti con piastrelle in monocottura ceramica. I serramenti erano di tipo a vetrocamera, con telaio ligneo, dotati esternamente di tapparelle in materiale plastico. Gli impianti elettrico ed idrico sono apparsi di tipo moderno, ma bisognosi senz'altro di sostituzione ed aggiornamento avendo ormai 17 anni di vita. L'impianto di riscaldamento risultava essere di tipo autonomo con caldaia a gas ubicata in nicchia esterna ubicata su uno dei terrazzi delle camere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]
cf [REDACTED])

piena proprietà

Superficie complessiva alloggio di circa mq **110,00 lordi**, considerando anche convenzionalmente la superficie dei terrazzi debitamente parametrata.

E' posto al piano: quarto (5ft) l'alloggio.

L'edificio è stato costruito nel: **2004-2008.**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **mai**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 64 int 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da piano interrato, piano terra più n. 4 piani fuori terra, quindi 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1. l'ultimo piano ha destinazione abitativa e risulta essere parzialmente mansardato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risultava all'atto del sopralluogo in buono stato di manutenzione e non necessita quindi di opere di manutenzione alle finiture esterne o interne: intonaco e tinteggio di facciata, gronde e pluviali risultavano in buono stato. L'alloggio pignorato, anche se di costruzione relativamente recente, in quanto di concezione risalente ad un'epoca antecedente all'introduzione dei più rigorosi standard in merito al

contenimento dei consumi energetici vigenti oggi, risultava non del tutto in linea con le attuali norme in merito, con impianti e coibentazioni di soffitti e pareti desuete e non più a norma, privo di qualsiasi certificazione moderna (introdotti post 2015 decreto c/d "requisiti minimi"). Oltre al discorso prettamente normativo, va rimarcato come edifici di questo tipo risultino ad oggi energivori e quindi più onerosi da riscaldare/raffrescare rispetto a quelli di ultima generazione. Di questo fatto si è tenuto conto nella formulazione della valutazione di stima.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: i serramenti risultano a vetrocamera termoisolante non di ultima generazione e non acusticamente isolanti.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete, design superato**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **presente**
condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati, strutture portanti in C/A**
coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **lastre in marmo/piastrelle in monocottura/parquet**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **certificato non fornito** – da revisionare

Termico

Tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **buone** conformità: **collaudo non reperito**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO – da revisionare

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Sì
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia di impianto	autonomo - termosifoni
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni del 2004-2008
Impianto a norma	Sì
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita
Note	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Sì
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Sì condominiale
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	108	1,00	108 mq
terrazzi	sup lorda di pavimento	7	0,3	2
TOTALI		115		110,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Provincia: ALESSANDRIA**Comune:** ACQUI TERME**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale**Valore OMI:** min 560,00 €/mq max 860,00 €

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

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

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale.

Nota bene, nella superficie dell'alloggio sono ricompresi tutti gli annessi, quali terrazzi, debitamente parametrati. E' stata presa in debita considerazione sia l'ottima posizione all'interno della città di Acqui Terme e all'interno del condominio (piano alto etc) che gli elementi negativi relativi ai malus energetici, alla presenza di soletta parzialmente inclinata etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria sez Novi Ligure;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Acqui Terme;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Alessandria/Acqui Terme;

8.3 Valutazione corpi:**Alloggio di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore
--------------	------------	-----------------	--------

	Equivalente	Completivo
Alloggio (comprensivo di 2 terrazzi)	110	€ 940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 103.400,00
Valore Corpo		€ 103.400,00
Valore Pertinenze		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ 103.400,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 103.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	110	€ 103.400,00	€ 103.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 15.510,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 0,00

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 87.890,00

Data generazione:

01/08/2025

L'Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini

firmato digitalmente

