



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **omissis**



contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **139/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Abitazione di
tipo civile**



Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà, foglio 3, particella 96, subalterno 7, indirizzo Via Vittorio Veneto n.1, piano 1, comune Ponti, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 125 mq., rendita € 537,12



2. Stato di possesso

Bene: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis; omissis; omissis.



5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato a omissis.

La Sig.ra omissis è deceduta in data 26/01/2015 nominando erede (testamento pubblico 21/04/2010) la figlia ed eseguita Sig.ra omissis (poi deceduta anch'essa in data 23/05/2018).

Alla data del 26/08/2025 non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme nessuna Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 25/11/2024 al Reg.Gen.5048 ed al Reg.Part.4214.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis.

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Veneto n.45 - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Valore complessivo intero: Euro 64.850,00

Beni in **Ponti (AL)**
Località/Frazione
Via Vittorio Veneto n.45

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

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

In data 01/08/2024 veniva depositata una prima certificazione notarile (datata 12/06/2024) ed in data 03/12/2024 veniva presentata una integrazione della certificazione notarile (datata 02/12/2024).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Vittorio Veneto n.45

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà, foglio 3, particella 96, subalterno 7, indirizzo Via Vittorio Veneto n.1, piano 1, comune Ponti, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 125 mq., rendita € 537,12

Note:

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato a omissis.

La Sig.ra omissis è deceduta in data 26/01/2015 nominando erede (testamento pubblico 21/04/2010) la figlia ed esecutata Sig.ra omissis (poi deceduta anch'essa in data 23/05/2018).

Alla data del 26/08/2025 non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme nessuna Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 25/11/2024 al Reg.Gen.5048 ed al Reg.Part.4214.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che la porta che dalla camera posta sull'angolo sud-est (ed adiacente al grande locale bagno) dava accesso alla camera posta nell'angolo sud-ovest risulta chiusa.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che la porta che dalla camera posta sull'angolo sud-est (ed adiacente al grande locale bagno) dava accesso alla camera posta nell'angolo sud-ovest risulta chiusa.

Variazione catastale DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 25/09/2003 ai nn. 137371/11222; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 29/09/2023 ai nn. 4453/301; Importo ipoteca: € 1.020.000,00; Importo capitale: € 510.000,00;

Note:

Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme Rep.n°137371/11222 del 25/09/2003 trascritta ad Acqui Terme in data 15/10/2003 al Reg.Gen.4996 ed al Reg.Part.939.

Grava su Ponti Foglio 3 Particella 96 sub.7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 25/07/2006 ai nn. 158053/14112; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 27/07/2006 ai nn. 4264/794; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;

Note:

Nella presente formalità l'esecutata Sig.ra omissis "debitore non datore di ipoteca".

Grava su Ponti Foglio 3 Particella 96 sub.7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Asti in data 14/12/2013 ai nn. 1418/2013; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 02/07/2014 ai nn. 2229/212; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.773,57;

Note:

Grava su Ponti Foglio 3 Particella 96 sub.7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 08/05/2024 al n. 2628 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 27/05/2024 ai nn. 2326/1941;

Note:

Grava su Ponti Foglio 3 Particella 96 sub.7.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: omissis proprietario **proprietario/i ante ventennio al 02/01/1976.**

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 e omissis prop.1/2 dal 02/01/1976 al 21/06/1984. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme al n.83 Vol.665; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/09/1976, ai nn. 3592/2913.

Note:

Risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25/11/2024 al Reg.Gen.5049 ed al Reg.Part.4215 accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis, da parte degli eredi Sigg.ri omissis nascente da atto Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme del 25/09/2003.

Titolare/Proprietario: omissis proprietaria per l'intero dal 21/06/1984 al 26/01/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme al n.64 Vol.703; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/03/1985, ai nn. 749/566.

Note:

Risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 25/11/2024 al Reg.Gen.5050 ed al Reg.Part.4216 accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis da parte degli eredi Sigg.ri omissis nascente da atto Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme del 25/09/2003.

Titolare/Proprietario: omissis proprietaria per l'intero dal 26/01/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note:

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato a omissis.

La Sig.ra omissis è deceduta in data 26/01/2015 nominando erede (testamento pubblico 21/04/2010) la figlia ed esecutata Sig.ra omissis (poi deceduta anch'essa in data 23/05/2018).

Alla data del 26/08/2025 non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme nessuna Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 25/11/2024 al Reg.Gen.5048 ed al Reg.Part.4214.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis.

Continuità delle trascrizioni:

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato a omissis.

La Sig.ra omissis è deceduta in data 26/01/2015 nominando erede (testamento pubblico 21/04/2010) la figlia ed esecutata Sig.ra omissis (poi deceduta anch'essa in data 23/05/2018).

Alla data del 26/08/2025 non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme nessuna Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 25/11/2024 al Reg.Gen.5048 ed al Reg.Part.4214.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra omissis.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che la porta che dalla camera posta sull'angolo sud-est (ed adiacente al grande locale bagno) dava accesso alla camera posta nell'angolo sud-ovest risulta chiusa.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che la porta che dalla camera posta sull'angolo sud-est (ed adiacente al grande locale bagno) dava accesso alla camera posta nell'angolo sud-ovest risulta chiusa.

C.I.L.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Ponti): € 3.100,00

Oneri Totali: € 3.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2 Conformità urbanistica:

Via Vittorio Veneto n.45

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio ubicato in Ponti Via Vittorio Veneto n°45 posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di abitazione composto complessivamente da due unità immobiliari abitative (in proprietà di terzi, non oggetto della presente procedura e catastalmente individuate dai mappali 96 sub.9 e 96 sub.11), da un' autorimessa (in proprietà di terzi, non oggetto della presente procedura e catastalmente individuata dal mappale 96 sub.10), dall'unità immobiliare abitativa oggetto della presente procedura (catastalmente individuata dal mappale 96 sub.7) e da parti comuni (bene comune non censibile catastalmente individuato con il mappale 96 sub.8: terrazzo, atrio, vano scala e scala esterna comuni ai sub.7-9-11).

L'alloggio oggetto di procedura è formato da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un bagno, un W.C., tre camere, un ripostiglio, un terrazzo ed un balcone; il tutto posto alle coerenze della scala comune di cui al mappale 96 sub.8 e del mappale 96 sub.11 di terzi inferiormente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **graniglia** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: Le piastrelle in gres sono presenti solo nella cucina e nei due locali bagno.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno** condizioni: **discrete**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**

Impianti:

Antenna
Citofonico

Elettrico

Idrico

Termico

tipologia: **rettilinea**

tipologia: **audio**

tipologia: **sottotraccia**

Note: Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica risultava disattivata.

tipologia: **sottotraccia**

Note: Al momento del sopralluogo l'utenza idrica risultava disattivata.

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:

termosifoni in ghisa

Note: Al momento del sopralluogo l'utenza (metano) risultava disattivata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		125,00		125,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 68.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	125,00	Euro 550,00	Euro 68.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 68.750,00
aumento del 0.00%			Euro 0,00
aumento del 0.00%			Euro 0,00
Valore Corpo			Euro 68.750,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 68.750,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 68.750,00

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]	125,00	Euro 68.750,00	Euro 68.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.900,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 64.850,00**Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Ponti Fg.3 m.le 96Allegato 2: Planimetria catastale urbana Ponti Fg.3 m.le 96 sub.7Allegato 3: Elaborato planimetrico Ponti Fg.3 m.le 96Allegato 4: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 27/08/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio PratoPag. 11 di 11
Ver. 3.0
Edicom Finance srl