



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



promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. 20/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 ore 11:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio  
con area pertinenziale circostante interamente recintata**



esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale interamente recintata

**Corpo:** A

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

proprietario per 1 / 1,

foglio 27, particella 174, indirizzo frazione toletto, piano T - 1PS, comune Ponzone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 101, rendita € 361,52

foglio 35, particella 191, indirizzo frazione toletto, piano T - 1PS, comune Ponzone, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, superficie mq 25, rendita € 33,62

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Corpo:** A

Libero

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

**Bene:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Corpo:** A





**Creditori Iscritti:**



## 5. Comproprietari

**Beni:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

**Valore complessivo intero:** 41.900,00



**Beni in Ponzone (AL)  
frazione Toleto**

**Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area  
pertinenziale circostante interamente recintata**

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

Data di presentazione: 03-03-2024

La documentazione ipo / catastale è stata oggetto di integrazione in conseguenza dell'estensione del pignoramento

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: frazione Toleto**

Note: trattasi di complesso immobiliare di proprietà esclusiva del debitore esecutato composto da: fabbricato abitativo articolato su piano rialzato (ingresso / cucina, soggiorno, camera, bagno e cabina armadio) e piano seminterrato (locale cantina / deposito); fabbricato accessorio composto da unico locale ad uso box / sgombero ed area pertinenziale esterna interamente recintata. Il compendio è sito in fregio alla strada provinciale ed è sito in zona a prevalente destinazione agricola ove sono presenti numerosi annucleamenti ad uso abitativo prevalentemente destinati a abitazioni saltuarie o villeggiatura.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

proprietario per 1 /  
1, foglio 27, particella 174, indirizzo frazione toleto, piano T - IPS, comune Ponzone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 101, rendita € 361,52

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

proprietario per 1 /  
1, foglio 35, particella 191, indirizzo frazione toleto, piano T - IPS, comune Ponzone, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, superficie mq 25, rendita € 33,62

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione delle partizioni interne.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione delle partizioni interne.

pratica catastale: € 1.500,00

diritti catastali: € 200,00

Oneri Totali: € 1.700,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia la diversa disposizione delle partizioni interne rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale con necessità di redazione di pratica DOCFA di regolarizzazione**

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

**Caratteristiche zona:** agricola agricola

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale Regionale del Beigua.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autopullman 0.5

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di BANCA PER LA CASA spa contro

A rogito di Notaio Domenico MANUTI in data 19/06/2007 ai nn. 148151/22927; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/06/2007 ai nn. 3740/850; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: ISCRIZIONE IPOTECARIA RELATIVA AL SOLO FABBRICATO ABITATIVO DI CUI AL FOGLIO 27, MAPPALE 174.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 23/01/2024 ai nn. 6537 / 2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/02/2024 ai nn. 685/545; pignoramento relativa al fabbricato abitativo di cui al foglio 27, mappale 174.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 28/07/2024 ai nn. 3929/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/08/2024 ai nn. 3583/2984; pignoramento relativa al fabbricato accessorio di cui al foglio 35, mappale 191.

**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:** Immobile non facente parte di edificio condominiale

**Millesimi di proprietà:** immobile non facente parte di edificio condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** immobile non facente parte di edificio condominiale

**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:** LODDE Maria Antonietta proprietario/i ante ventennio al 10/06/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico MANGINI MARANA FALCONI, in data 21/03/2000, ai nn. 64338; trascritto a Acqui Terme, in data 03/04/2000, ai nn. 1368/974.

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i  
**ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico MANUTI, in data 19/06/2007, ai nn. 148150/22926; trascritto a Acqui Terme, in data 27/06/2007, ai nn. 3739/2434.  
 Note: ROGITO RELATIVO AL SOLO FABBRICATO ABITATIVO DI CUI AL FOGLIO 27, MAPPALE 174

**Titolare/Proprietario:** dal 10/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico MANUTI, in data 10/06/2009, ai nn. 151687/25588; trascritto a Acqui Terme, in data 17/06/2009, ai nn. 2987/2158.  
 Note: ROGITO RELATIVO AL SOLO FABBRICATO ACCESSORIO DI CUI AL FOGLIO 35, MAPPALE 191

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 / 1961  
 Intestazione: VINCIPROVA Luigi  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO DI ABITAZIONE  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 15/09/1960 al n. di prof.  
 Rilascio in data 09/03/1961 al n. di prof. 1 / 1961  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica sopra identificata è relativa alla costruzione del fabbricato abitativo. Presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi inerenti il fabbricato accessorio. Relativamente allo stesso immobile può comunque essere confermata la regolarità urbanistica stante la vetustà dell'epoca di costruzione sicuramente antecedente al 01.09.1967.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia la diversa disposizione delle partizioni interne rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale ed agli elaborati grafici di progetto con necessità di redazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle stesse difformità

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Si evidenzia la diversa disposizione delle partizioni interne rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale ed agli elaborati grafici di progetto con necessità di redazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle stesse difformità

CILA in sanatoria (attività tecniche): € 1.500,00

CILA in sanatoria (sanzione): € 1.000,00

CILA in sanatoria (diritti): € 150,00

Oneri Totali: € 2.650,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

**frazione: frazione Toletto**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

trattasi di complesso immobiliare di proprietà esclusiva del debitore esecutato composto da: fabbricato abitativo articolato su piano rialzato (ingresso / cucina, soggiorno, camera, bagno e cabina armadio) e piano seminterrato (locale cantina / deposito); fabbricato accessorio composto da unico locale ad uso box / sgombero ed area pertinenziale esterna interamente recintata. Il compendio è sito in fregio alla strada provinciale ed è sito in zona a prevalente destinazione agricola ove sono presenti numerosi annucamenti ad uso abitativo prevalentemente destinati ad abitazioni saltuarie o villeggiatura.

**1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di**

**- Plena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 + 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato abitativo in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; fabbricato accessorio necessitante di interventi di manutenzione straordinaria e restauro

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamente in opera** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: solai del fabbricato abitativo

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: serramenti del fabbricato abitativo

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: serramenti interni del fabbricato abitativo

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete** Riferito limitatamente a: copertura del fabbricato abitativo

Manto di

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**



**copertura** Riferito limitatamente a: copertura del fabbricato accessorio

**Pareti esterne materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone**

Riferito limitatamente a: pareti esterne del fabbricato abitativo

**Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti**

Riferito limitatamente a: pareti esterne del fabbricato accessorio

**Pavim. materiale: ceramica / monocottura condizioni: buone**

**Interna Note: battuto di cemento al piano seminterrato**

**Pavim. materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti**

**Interna Riferito limitatamente a: pavimentazione del fabbricato accessorio**



**Portone di tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza**

**ingresso maniglione antipanico condizioni: buone**

Riferito limitatamente a: portone di ingresso fabbricato abitativo

**Portone di tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza**

**ingresso maniglione antipanico condizioni: scarse**

Riferito limitatamente a: portone di ingresso fabbricato accessorio

**Rivestimento ubicazione: bagno / cucina materiale: piastrelle in ceramica / intonaco**

**condizioni: buone**

Riferito limitatamente a: rivestimento di alcuni ambienti del fabbricato abitativo

**Impianti:**

**Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare** Riferito limitatamente a: impianto elettrico fabbricato abitativo

**Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati**

**diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare**

Riferito limitatamente a: impianto riferito al fabbricato abitativo

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con elementi radianti in alluminio
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di	NO



conformità

**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/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
canfina	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
locale accessorio	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		130,00		130,00

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:**

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili all'oggetto di esecuzione ed interessati da recenti trattative commerciali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;  
Uffici del registro di Alessandria;  
Ufficio tecnico di Ponzone;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme, Ovada, Ponzone, Sassello.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	85,00	€ 450,00	€ 38.250,00
cantina	20,00	€ 150,00	€ 3.000,00
locale accessorio	25,00	€ 200,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.250,00
Valore Corpo			€ 46.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.250,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	130,00	€ 46.250,00	€ 46.250,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.350,00

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

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

€ 41.900,00

**Allegati:**

documentazione fotografica;  
documentazione catastale;  
copia lettera di trasmissione al Debitore esecutato.

Acqui Terme, 05.03.2025

ANDREO ALBERTO  
L'Esperto Stima  
Geom. Alberto Andrea  
1734  
Acqui Terme



**documentazione fotografica**

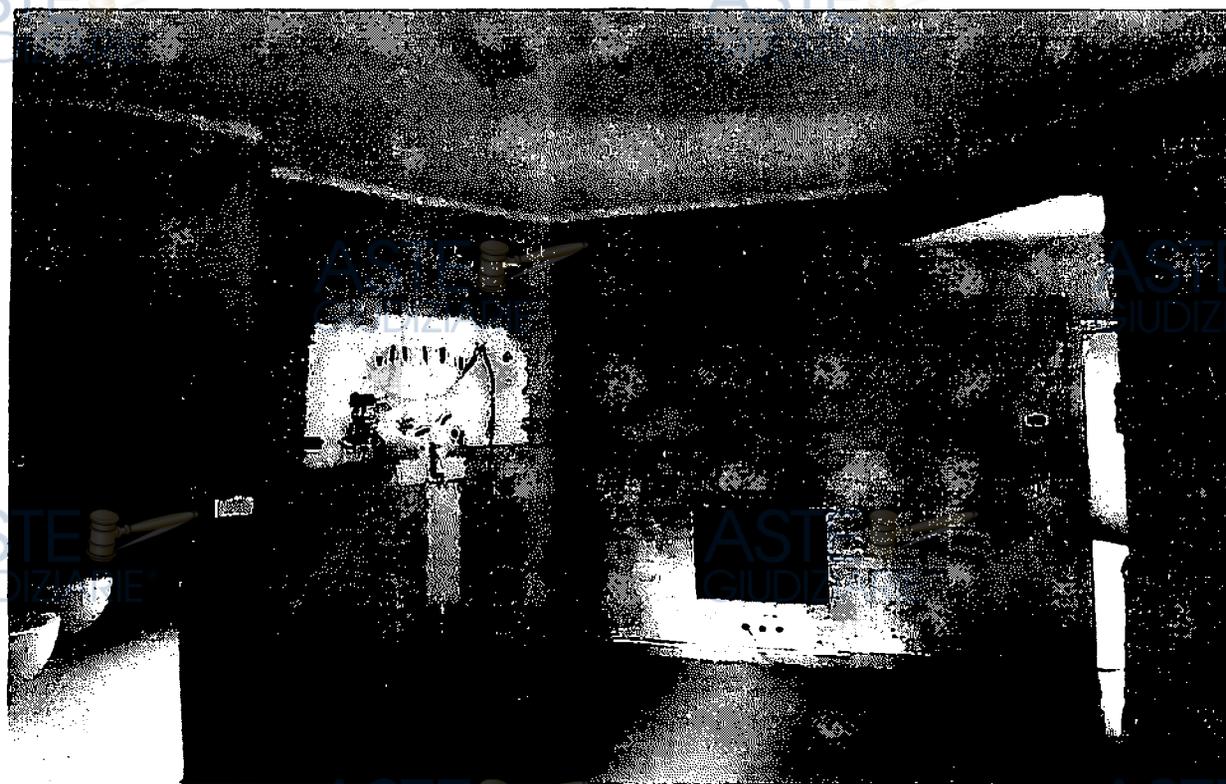






Firmato Da: ANDREO ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e84db0ee5c63abb02bcd1fcec0c247





Firmato Da: ANDREO ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e84db0ee5c63abb02bd1fcaecf247







Firmato Da: ANDREO ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e84db0ee5c63abb2bcd1fcec247

