



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **271/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2025



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**



**Esperto alla stima:** Geom. Mauro Caratti  
**Codice fiscale:** CRTMRA67C20A052T  
**Studio in:** Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme  
**Telefono:** 0144321997  
**Fax:** 014455600  
**Email:** studio@geocaratti.it  
**Pec:** mauro.caratti@geopec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A Abitazione

**Categoria:**

OMISSIS sede in ACQUI TERME (AL) CF: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 29, particella 526, subalterno 24, indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI n. 5, piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5, superficie Totale: 38 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 38 m<sup>2</sup>, rendita € 139,44

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A Abitazione

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A Abitazione

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A Abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Lotto:** 001 - Abitazione  
**Corpo:** A Abitazione  
**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Alfieri 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** 9.971,20



Beni in Acqui Terme (AL)

Località/Frazione

Via Alfieri 5

**Lotto: 001 - Abitazione**

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

Data di presentazione: 11-10-2024

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

**Identificativo corpo: A Abitazione.**

sito in Via Alfieri 5

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in ACQUI TERME (AL) CF: OMISSISProprieta' 1/1, foglio 29, particella 526, subalterno 24, indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI n. 5, piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5, superficie Totale: 38 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 38 m<sup>2</sup>, rendita € 139,44

Derivante da: Variazione del 30/10/2020 Pratica n. AL0067291 in atti dal 02/11/2020 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23686.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,62

Confini: DISIMPEGNO CONDOMINIALE, ALTRA UIU, VUOTO, ALTRA UIU, SU VIA ALFIERI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** stazione ferroviaria

**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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 04/10/2024 a nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 230,00.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** € 779,48**Millesimi di proprietà:** mm di proprietà 1,620 mm scale 21,22 mm ascensore 10,79**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:** redattore Arch. Repetto Alessandro in data 8/11/2020 cod id 2020 103988 0014 CLASSE B KWh/mq/anno 68,61**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/i ante ventennio al 11/12/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Venditore: [redacted] nato ad Acqui Terme il [redacted]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/06/2008 al 24/01/2020 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DE CUIUS: [redacted] nato a Spigno Monferrato il [redacted]

[redacted] X QUOTA DEVOLUTA 1/2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/06/2008 al 11/12/2020 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DE CUIUS: [REDACTED] nato a Spigno Monferrato il [REDACTED] CF: [REDACTED]  
[REDACTED] X QUOTA DEVOLUTA 1/2 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' rogito notaio Conforti  
Carlo di Alessandria in data 30/12/2019 Numero di repertorio 4607/1667 Registro generale n. 313  
Registro particolare n. 246 Presentazione n. 18 del 24/01/2020

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/11/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: venditrici: 1 P. [REDACTED] nata a ACQUI TERME (AL) il [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta' 1/4 2 Q. [REDACTED] nata a SEROLE (AT) il [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta' 3/4

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 234 (2741)  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione n. 2 copri di fabbrica Cond. Le Pleiadi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/08/1968 al n. di prot.  
Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 234  
Abitabilità/agibilità in data 05/02/1974 al n. di prot. 1611/73

Numero pratica: 89/833  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: sanatoria aspetti esteriori e parti comuni condominiali  
Oggetto: Sanatoria abusi edilizi  
Presentazione in data 29/03/1989 al n. di prot. 0059184608  
Rilascio in data 19/09/1989 al n. di prot. 89/833  
L'importo è stato saldato? Si. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 194/01/0  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Manutenzione straordinaria facciate e copertura [REDACTED]  
Oggetto: Manutenzione straordinaria [REDACTED]  
Presentazione in data 27/04/2001 al n. di prot. D1301940  
NOTE: L'opera principale ha riguardato la rimozione della copertura in cemento amianto (Eternit) e posa di nuova copertura di lastre in alluminio

Numero pratica: 89/137 [REDACTED]  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Sanatoria per realizzazione locale sottotetto [REDACTED]  
Oggetto: Sanatoria abusi edilizi  
Presentazione in data 05/07/0085 al n. di prot.  
Rilascio in data 13/09/1989 al n. di prot. 89/137  
L'importo è stato saldato? Si. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 21706  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Agibilità  
 Per lavori: Agibilità opere di cui alla sanatoria 89/137  
 Oggetto: Sanatoria abusi edilizi  
 Presentazione in data 05/11/2020 al n. di prot. 21706  
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La mansarda, in forza delle pratiche edilizie elencate ed allegate alla presente memoria, formalmente presenta tutti i requisiti di conformità edilizia. Permane però il fatto che i requisiti igienico sanitari dell'immobile non siano soddisfatti in quanto: altezze, rapporti aero illuminanti e ventilazione del locale bagno non presentino i criteri richiesti. Seppure è vero che l'art. 35 della legge 47/1985 stabiliva che gli immobili costruiti abusivamente potessero essere sanati anche se non conformi ai requisiti igienico-sanitari previsti dalle normative vigenti, purché non si trattasse di violazioni gravi e insanabili. Le deroghe riguardavano prevalentemente i requisiti di superfici minime, altezza dei locali, e rapporti aeroilluminanti, che potevano essere ridotti, ma solo entro limiti considerati accettabili dall'autorità competente (ad esempio, il comune o l'ASL). Lo scrivente pertanto ritiene che, come minimo, si debba procedere ad installare un estrattore d'aria nel locale bagno che garantisca un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, oppure di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente per assicurare almeno 3 ricambi ad ogni utilizzazione dell'ambiente. Inoltre, sarebbe auspicabile l'aumento della superficie aero illuminante del vano open space tramite installazione di un nuovo velux. Tutto quanto sopra è stato considerato nell'importo della valutazione

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale di Acqui Terme in data 18 aprile 2014 (variante strutturale)
Zona omogenea:	BFF zona di completamento
Norme tecniche di attuazione:	trattasi di alloggio ubicato in zona totalmente edificata sono concesse la manutenzione straordinaria ed il cambio di destinazione d'uso nei modi e nei termini concessi dalla vigente normativa edilizia. Si veda lo stralcio delle NTA presente nel fascicolo allegati alla relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano NTA
Rapporto di copertura:	si vedano NTA
Altezza massima ammessa:	si vedano NTA
Volume massimo ammesso:	si vedano NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A Abitazione**

L'immobile in esame consiste in una piccola mansarda situata al settimo piano (ottavo fuori terra) di uno stabile condominiale. È composta da un vano open space e un servizio igienico. L'unità immobiliare, di modeste dimensioni, presenta finiture di tipo ordinario e si distingue per l'altezza interna molto ridotta, con un valore minimo di 1,05 metri e un massimo di 2,67 metri. Inoltre, il servizio igienico risulta privo di aperture aeroilluminanti e di un sistema di ventilazione meccanica forzata per il ricambio d'aria. Il riscaldamento dell'immobile è assicurato da un climatizzatore, che fornisce aria calda durante l'inverno e aria fredda durante l'estate, oltre che da un piccolo radiatore elettrico installato nel bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: 7 (8° f)

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A23; ha un'altezza utile interna di circa m. massima h. 2,67 min 1,05

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni ordinarie, si precisa che l'ascensore raggiunge il piano sesto e si devono affrontare due rampe di scale per giungere al piano settimo

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **non verificabile** condizioni: **non verifi-**



Fondazioni

**cabile**

tipologia: **non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio in cls e laterizio** tipologia **non verificabile** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **lamiere di alluminio** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di calce tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **non verificabili** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Note: l'ascensore raggiunge solo il piano sesto

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **split** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Note: l'impianto non appare in buone condizioni

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non accertabile** re-capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Riferito limitatamente a: open space

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Riferito limitatamente a: bagno

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	elettrico a radiatore e split
Stato impianto	scadente
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	ND
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	tutti gli impianti sono da verificare l'impianto raggiunge il sesto piano
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mansarda	sup reale lorda	38,00	1,00	38,00
		<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme.

**8.3 Valutazione corpi:****A Abitazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mansarda	38,00	€ 400,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.200,00
altezza utile molto ridotta detrazione del 20.00%			€ -3.040,00
Valore corpo			€ 12.160,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.160,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Abitazione		38,00	€ 12.160,00	€ 12.160,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 2.188,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.971,20**

**Allegati**

- 1) Incarico
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetria catastale - visura storica catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Estratto PRG, NTA, Documentazione edilizia
- 6) Millesimi e rendicontazione condominiale debiti
- 7) Visure ipotecarie aggiornate

Data generazione:

25-01-2025

