

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **275/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**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](mailto:silvio.prato@alice.it)

Pec: [silvio.prato@geopec.it](mailto:silvio.prato@geopec.it)

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

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

OMISSIS proprietà per 1/1, foglio 30, particella 759, subalterno 43, indirizzo Via Giuseppe Romita n.56, piano S1, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 77 mq., rendita € 232,41

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

Libero

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

**Bene:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Romita n°56 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile

**Valore complessivo intero:** Euro 22.870,00

**Beni in Acqui Terme (AL)**  
Località/Frazione  
Via Romita n°56

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile**

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

Data di presentazione: 23-01-2023

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romita n°56

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1, foglio 30, particella 759, subalterno 43, indirizzo Via Giuseppe Romita n.56, piano S1, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 77 mq., rendita € 232,41

Note: Risulta come sopra distinto a seguito di: variazione del 17/07/2013 pratica n.AL0125813 in atti dal 17/07/2013 g.a.f. codifica piano incoerente n.22956.1/2013, variazione nel classamento del 04/03/2008 pratica n.AL0067155 in atti dal 04/03/2008 variazione di classamento n.2465.1/2008, variazione del 23/10/2007 pratica n.AL0390699 in atti dal 23/10/2007 divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.38877.1/2007, derivante dal mappale 759 subalterno 33, tale per variazione del 19/06/2007 pratica n.AL0270519 in atti dal 19/06/2007 verifica stato attuale u.i. n.22873.1/2007, per ristrutturazione del 01/07/2004 pratica n.AL0134627 in atti dal 01/07/2004 ristrutturazione n.6372.1/2004, per variazione del 20/06/2000 pratica n.76374 in atti dal 28/06/2000 si conferma classamento proposto n.68118.1/2000, per variazione del 20/06/2000 pratica 68118 in atti dal 20/06/2000 frazionamento per trasferimento diritti - scuola - magazzino n.3256.1/2000 derivante dal mappale 759 subalterno 30, tale per variazione del 17/03/1993 in atti dal 18/10/1994 diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di destinazione n.57.1/1993, per variazione del reddito in atti dal 27/02/1992 d.m. del 20/01/1990 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione dell'immobile di cui alla planimetria catastale (Allegato n.2 della presente relazione) si è riscontrato quanto segue: nel locale soggiorno, di fronte al ripostiglio, è stata realizzata una tramezza per disimpegnare meglio la zona giorno dalla zona notte: tramezza evidenziata dall'unito Fotogramma n°6.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione dell'immobile di cui alla planimetria catastale (Allegato n.2 della presente relazione) si è riscontrato quanto segue: nel locale soggiorno, di fronte al ripostiglio, è stata realizzata una tramezza per disimpegnare meglio la zona giorno dalla zona notte: tramezza evidenziata dall'unito Fotogramma n°6.

Variazione catastale DOCFA: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 02/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: Gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2022 ai nn. OMISSIS trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 22/12/2022 ai nn. OMISSIS; Gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 650.

**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:** 29,39

**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/i ante ventennio al 24/11/2008. In forza di Sentenza - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Alla OMISSIS la piena proprietà della predetta unità immobiliare, nella sua precedente identificazione catastale, Foglio 30 mappale 759 subalterno 30, era pervenuta per sentenza costitutiva di diritti reali, atto giudiziario del Tribunale di Acqui Terme (AL) del 07/03/1987 Rep.83/86, trascritta ad Agenzia Entrate di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme al Reg.Part.1601 Reg.Gen.2189 in data 21/05/1999, contro la OMISSIS, OMISSIS e contro i signori OMISSIS e OMISSIS.

Nel quadro "D" della presente nota di trascrizione viene precisato: "si chiede la trascrizione della sentenza resa dal Tribunale di Acqui Terme il 07/03/1986 confermata dalla sentenza della Corte d'Appello del 27/11/1987 già trascritta presso questa Conservatoria dei PP.RR.II. vol.1567/1458 l'11/5/1988 e da altra sentenza della Corte d'Appello del 18/04/1997 che si allega in copia autentica".

Si riportano le sentenze:

Sentenza in data 27/11/1987, nella causa civile R.G. 567/87 emessa dalla Corte d'Appello di Torino sezione II° civile a favore OMISSIS e contro OMISSIS, trascritta ad Agenzia Entrate di Alessandria Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme al Reg.Part.1458 Reg.Gen.1567 in data 11/05/1988, con la citata sentenza la Corte d'Appello di Torino rigettava l'appello proposto dalla OMISSIS nei confronti della OMISSIS contro la sentenza 7 - 20/03/1986 del Tribunale di Acqui Terme, che al contrario veniva confermata.

In calce a detta formalità risulta il seguente annotamento:

al Reg.Part.235 Reg.Gen.2190 in data 21/05/1999,annotazione a trascrizione - sentenza, atto giudiziario del 18/04/1997 Rep.929/27 Corte d'Appello di Torino, a favore OMISSIS e contro OMISSIS.

Nel quadro "D" del presente annotamento viene precisato: "si chiede l'annotamento della sentenza del Tribunale di Acqui Terme n.49 del 07/03/1987 e della sentenza della Corte d'Appello 18/04/1997 alla sentenza della Corte d'Appello resa il 27/11/1987 n.567 trascritta al vol.part.1458 l'11/5/1988. Tutto trascritto il 21/05/1999 al reg.part.tr/1601".

Risulta riconoscimento di proprietà, atto a ministero Notaio MORELLO UMBERTO del 03/07/2000 Rep.48185, trascritto all'Agenzia Entrate di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme al Reg.Part.2034 Reg.Gen.2765 in data 08/07/2000, a favore OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, riguardante fra l'altro l'unità immobiliare all'epoca distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 30 mappale 759 subalterno 30 (attuale unità immobiliare pignorata).

Nel quadro "D" della presente formalità viene precisato: "si precisa che i signori OMISSIS e OMISSIS sono gli unici soci della OMISSIS, si precisa inoltre che con l'atto che si trascrive si intende riconoscere quale esclusiva proprietaria degli immobili di cui al quadro B la società Nelma srl per averli acquistati a norma dell'art.1159 Cod.Civ. a seguito di sentenza definitiva emessa dal Tribunale di Acqui Terme in data 07/03/1986 a partire dal 24/07/1997".

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/11/2008 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n°233 del 26/08/1968  
Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Costruzione fabbricato civile abitazione a 7 piani fuori terra  
Presentazione in data 05/08/1968 al n. di prot.  
Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.287/96  
Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Sanatoria opere difformi al progetto originario  
Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot.  
Rilascio in data 05/11/1996 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.331/96  
Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Opere realizzate in difformità della licenza edilizia  
Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/11/1996 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso di Costruire n.2/07  
Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Ristrutturazione porzione di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso da locali scolastici (ex OMISSIS) a locali ad uso residenziale  
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot.  
Rilascio in data 22/01/2007 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto riportato nei disegni di progetto relativi al Permesso di Costruire n°2/07 del 22/01/2007 si è riscontrato quanto segue: oltre al locale bagno è stato realizzato anche un piccolo antibagno (vedasi Fotogramma n°7 allegato alla presente relazione); nel locale soggiorno, di fronte al ripostiglio, è stata realizzata una tramezza per disimpegnare meglio la zona giorno dalla zona notte (tramezza evidenziata dal Fotogramma n°6 allegato alla presente relazione).

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto a quanto riportato nei disegni di progetto relativi al Permesso di Costruire n°2/07 del 22/01/2007 si è riscontrato quanto segue: oltre al locale bagno è stato realizzato anche un piccolo antibagno (vedasi Fotogramma n°7 allegato alla presente relazione); nel locale soggiorno, di fronte al ripostiglio, è stata realizzata una tramezza per disimpegnare meglio la zona giorno dalla zona notte (tramezza evidenziata dal Fotogramma n°6 allegato alla presente relazione).

Sanzione: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 60,00

Costo Pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.560,00

**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 Romita n°56****Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio di tipo civile ubicato in Acqui Terme Via Giuseppe Romita n.56, posto al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "Condominio Medusa" e composto da: un'ingresso, un soggiorno, un bagno con antibagno, un ripostiglio, una camera ed un terrazzo.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e tutte le utenze (acqua, energia elettrica, riscaldamento) risultavano staccate. Gran parte delle tramezzature risultano realizzate in cartongesso.

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La porta-finestra del locale soggiorno non ha nessun tipo di protezione (finestre, tapparelle, inferriate, ecc.), mentre la finestra della camera da letto è protetta da un'inferriata in ferro.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **gres** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Il rivestimento in gres è presente solo nell'angolo cottura.

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**  
Note: Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica risultava staccata.

Idrico tipologia: **sottotraccia**  
Note: Al momento del sopralluogo l'utenza idrica risultava staccata.

Termico diffusori: **termosifoni**  
Note: Al momento del sopralluogo si riscontrava la presenza dei soli termosifoni, ma non vi era alcun tipo di generatore di calore e l'utenza del gas risultava staccata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>

**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 26.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	77,00	Euro 340,00	Euro 26.180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 26.180,00
Valore Corpo	Euro 26.180,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 26.180,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 26.180,00

**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]	77,00	Euro 26.180,00	Euro 26.180,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.310,00

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

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

**Euro 22.870,00****Allegati:**Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Acqui Terme Fg.30 m.le 759Allegato n°2: Planimetria catastale urbana Acqui Terme Fg.30 m.le 759 sub.43Allegato n°3: Documentazione fotografica

Alessandria, li 24/03/2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvio Prato**