

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ALTEA SPV srl**

contro:

N° Gen. Rep. **322/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso
locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli
circostanti**

Esperto alla stima: Geom. Alberto Andreo
Codice fiscale: NDRLRT66L20A052E
Studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME
Telefono: 0144323214
Fax: 335472517
Email: geomalbertoandreo@gmail.com
Pec: alberto.andreo@geopec.it

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 32, particella 1, subalterno 6, indirizzo reg.ne Fontanelle, piano S1 - T - 1 - 2, comune ACQUI TERME, categoria A4, classe 3, consistenza vani 11, superficie 306, rendita € 346,54

Acqui Terme foglio 31, particella 20, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale ha. 0.12.40, reddito dominicale: € 2,56, reddito agrario: € 0,38,

Acqui Terme foglio 31, particella 314, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale ha. 0.01.10, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,03,

Acqui Terme foglio 31, particella 319, qualità bosco misto, classe 4, superficie catastale ha. 0.03.60, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,06,

Acqui Terme foglio 32, particella 4, qualità pascolo, classe unica, superficie catastale ha. 0.04.20, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,11,

Acqui Terme foglio 32, particella 5, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale ha. 0.00.98, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,03,

Acqui Terme foglio 32, particella 460, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha. 0.43.11, reddito dominicale: € 35,62, reddito agrario: € 24,49,

2. Stato di possesso

Bene: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

4. Creditori Iscritti

Bene: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

Creditori Iscritti: ALTEA SPV srl, UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: reg.ne Fontanelle 8 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente
e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

Valore complessivo intero: 39.961,70

Beni in Acqui Terme (AL)
reg.ne Fontanelle 8

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo ed accessori con basso locale di sgombero adiacente e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in reg.ne Fontanelle 8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 1, subalterno 6, indirizzo reg.ne Fontanelle, piano S1 - T - 1 - 2, comune ACQUI TERME, categoria A4, classe 3, consistenza vani 11, superficie 306, rendita € 346,54

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale.

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acqui Terme, foglio 31, particella 20, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale ha. 0.12.40, reddito dominicale: € 2,56, reddito agrario: € 0,38

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acqui Terme, foglio 31, particella 314, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale ha. 0.01.10, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,03

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acqui Terme, foglio 31, particella 319, qualità bosco misto, classe 4, superficie catastale ha. 0.03.60, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,06

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e

mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Acqui

Terme, foglio 32, particella 4, qualità pascolo, classe unica, superficie catastale ha. 0.04.20, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,11

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Acqui

Terme, foglio 32, particella 5, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale ha. 0.00.98, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,03

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Acqui

Terme, foglio 32, particella 460, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha. 0.43.11, reddito dominicale: € 35,62, reddito agrario: € 24,49

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Confini: il fiume Bormida, rio, strada statale, sedime ferroviario, mappale 6 del foglio 32 e mappali 326, 22, 21, 313 del foglio 31. Si precisa che le coerenze sono relative a tutti gli immobili costituenti il lotto oggetto di stima e non solo il fabbricato e relativo sedime pertinenziale (mappale 1 del foglio 32).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: rete ferroviaria 2, servizio autopullman 2

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'immobile risulta in condizioni di completo abbandono ma ancora occupato da masserizie ed arredi presumibilmente di proprietà del debitore esecutato e dei suoi familiari.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di
; Derivante da: atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gabriele GARBARINO in data 01/06/2017 ai nn. 170270/23594; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/06/2017 ai nn. 2467/286; Importo ipoteca: € 168.180,00; Importo capitale: € 112.210,00.
 - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario corte d'appello di Genova in data 10/12/2024 ai nn. 11939 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/12/2024 ai nn. 5374/4480.
 - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di
; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 27/06/2025 ai nn. 3880 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 21/07/2025 ai nn. 3332/2799.
- Dati precedenti relativi ai corpi:** A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2500 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Immobile non facente parte di edificio condominiale

Millesimi di proprietà: immobile non facente parte di edificio condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, dichiarazione di successione testata della Sig.ra Bogliolo Teresa (testamento olografo a ministero del Notaio Ernesto Cassinelli del 05.05.1992 rep 75.665 / 16.351 registrato ad Acqui Terme il 25.05.1992 al N° 189 S 1); registrato a Acqui Terme, in data , ai nn. 7/739; trascritto a Acqui Terme, in data 31/03/1993, ai nn. 1226/988.

Titolare/Proprietario: i (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabriele Garbarino, in data 01/07/2016, ai nn. 170.269/23.593; registrato a Alessandria, in data 14/06/2017, ai nn. 6490/1T; trascritto a Acqui Terme, in data 15/06/2017, ai nn. 2466/1891.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 426 / 2016 / 0

Intestazione:

Tipo pratica: SCIA in sanatoria

Per lavori: modificazione della disposizione delle tramezzature interne

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/09/2016 al n. di prot. 20609

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati intrapresi ed interrotti in assenza di provvedimento autorizzativo alcuni interventi di modificazione delle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sono stati intrapresi ed interrotti in assenza di provvedimento autorizzativo alcuni interventi di modificazione delle partizioni interne

sanzione amministrativa: € 1.000,00

diritti segreteria: € 100,00

competenze professionali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: come si evince dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica i terreni oggetto della presente relazione sono gravati da vincolo paesaggistico ambientale, archeologico e sono parzialmente ricompresi nelle zone di rispetto stradale (mappali 20 del foglio 31 e 1,4, 5 del foglio 32) e ferroviaria

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: come si evince dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica i terreni oggetto della presente relazione sono gravati da vincolo paesaggistico ambientale, archeologico e sono parzialmente ricompresi nelle zone di rispetto stradale (mappali 20 del foglio 31 e 1,4, 5 del foglio 32) e ferroviaria.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

fabbricato di civile abitazione articolato su piano seminterrato e due piani fuori terra oltre a sottotetto sito in reg.ne Fontanelle, zona agricola isolata del comune di Acqui Terme. Compongono il compendio

immobiliare oggetto di stima anche un locale accessorio separato e terreni pertinenziali ed agricoli in corpi separati.

Superficie complessiva di circa mq. 450 (fabbricato) e mq. 6539 (terreni)

E' posto al piano: seminterrato, terreno, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di abbandono con parziale assenza di serramenti esterni ed interni, impianti incompleti e non funzionanti, intonaci deteriorati, pavimentazioni danneggiate e presenza di rifiuti (materiali plastici, arredi ed elettrodomestici, residui e carcasse di automezzi e motocicli) abbandonati in corrispondenza dell'area pertinenziale e dei terreni ormai interessati dalla crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno**
condizioni: **scarse**

Solai

tipologia: **in ferro con voltine**
condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni:
discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **scarse**

Infissi interni

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

Manto di copertura

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

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni**
pietrame coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **scarse**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni:
sufficienti

Rivestimento

ubicazione: **bagno / cucina** materiale:
piastrelle in ceramica / intonaco
condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento:
marmette di cemento condizioni:
sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **presenza parziale solo canaline senza cavi e senza alimentazione** tensione:
220V condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto oggetto di interventi di riqualificazione non completati
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto oggetto di interventi di riqualificazione non completati
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto oggetto di interventi di riqualificazione non completati

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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (seminterrato)	sup potenziale coperta	50,00	1,00	50,00
terreni agricoli e pertinenziali	sup reale netta	6.539,00	1,00	6.539,00
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (piano terreno)	sup potenziale coperta	190,00	1,00	190,00
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (piano primo)	sup potenziale coperta	140,00	1,00	140,00
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (piano sottotetto)	sup potenziale coperta	100,00	1,00	100,00
		7.019,00		7.019,00

Pertinenze

- A1. locale di sgombero Posto al piano terreno
 Composto da unico vanoSviluppa una superficie complessiva di 10 circa mq
 Valore a corpo: € 100
 Note: trattasi di piccolo fabbricato separato dal corpo principale ricompreso negli identificativi catastali dello stesso.

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

stima comparativa con valutazioni di immobili presenti in zona ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia ed interessati da recenti compravendite (concluse oppure non completate)

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso locale di sgombero**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.461,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (seminterrato)	50,00	€ 50,00	€ 2.500,00
terreni agricoli e pertinenziali	6.539,00	€ 0,30	€ 1.961,70
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (piano terreno)	190,00	€ 100,00	€ 19.000,00
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (piano primo)	140,00	€ 100,00	€ 14.000,00
fabbricato principale e relativa area pertinenziale (piano sottotetto)	100,00	€ 50,00	€ 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 42.461,70

Valore Finale € 42.461,70

Valore corpo € 42.461,70

Valore Pertinenze € 100,00

Valore complessivo intero € 42.561,70

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

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 popolare [A4] con annesso locale di sgombero e terreni pertinenziali ed agricoli circostanti	7.019,00	€ 42.561,70	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.961,70**

Allegati:

documentazione fotografica;
documentazione catastale;
certificato di destinazione urbanistica;

copia lettera trasmissione al debitore esecutato.
Acqui Terme, 23.01.2026

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andreo

