Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **….. omissis…..**

contro: **….. omissis…..**

N° Gen. Rep. **86/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2026 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti:
1 - Appartamento con cantina,
2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Esperto alla stima: Geom Renato Dapino
Codice fiscale: DPNRNT66M25A052H
Studio in: Corso Roma 21 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 55224
Fax: 348 821 37 70
Email: info@studiodapino.eu
Pec: renato.dapino@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Corpo: Alloggio con cantina
Categoria:
….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis…..c.f.: ….. omissis….. Proprieta' 1/1, foglio 23, particella 1804, subalterno 25, indirizzo Via Gramsci 19, scala B, piano S1-1, comune A052 - ACQUI TERME, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 511,29

Bene: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis…..., foglio 6, particella 121, subalterno 11, indirizzo Via Serventi, piano 1-2-3, comune G861 - PONTI, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 96, rendita € 296,96

foglio 6, particella 121, subalterno 9, indirizzo VIA DE ALESSANDRIS, piano T, comune G861 - PONTI, categoria C/6, classe U, consistenza 32, superficie 32, rendita € 76,02

2. Stato di possesso

Bene: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Corpo: Alloggio con cantina
Occupato dal debitore e dai suoi familiari – CHIAVI CONSEGNATE AL CUSTODE

Bene: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Corpo: Alloggio con cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Bene: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

5 Comproprietari

.

Beni: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Comproprietari: NESSUNO

Beni: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Corpo: Alloggio con cantina
Misure Penali: NO

Beni: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

Corpo: Alloggio con cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gramsci 19 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA
Valore complessivo intero: € 36.500,00

Bene: VIA SERVENTI, 1 - CONCENTRICO - Ponti (AL) - 15010

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

Valore complessivo intero: € 76.500,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
Via Gramsci 19

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
si integrano, in allegato, planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio con cantina.

sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, Via Gramsci 19
Note: Alloggio sito in Via Gramsci 19 piano primo composto da ingresso con disimpegno, cucina abitabile, tre camere bagno, ripostiglio e balcone con annessa e pertinenziale cantina al piano interrato

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis…..c.f.: ….. omissis….. Proprieta' 1/1, foglio 23, particella 1804, subalterno 25, indirizzo Via Gramsci 19, scala B, piano S1-1, comune A052 - ACQUI TERME, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 511,29
Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,802
Confini: Alloggio alle coerenze: - vano scala "B"; - altro alloggio stessa scala; - altro alloggio scala "A"; - vuoto su cortile verso via Aureliano Galeazzo; - Vuoto su cortile verso via Antonio Gramsci. cantina alle coerenze: - corridoio condominiale; - cantine 26 (ventisei), 44 (quarantaquattro) e 28 (ventotto)
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale del''UIU rappresenta correttamente tutti i vani compresi nell'immobile anche se non sono ivi rappresentate le colonne portanti dell'edificio e le canne fumarie esistenti in loco , tuttavia ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010, il sottoscritto, tecnico abilitato alla presentazione degli atti catastali dichiara che: • I dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate nella planimetrie depositate in catasto che si allegano alla presente relazione
• I dati catastali e le planimetrie sono conformi, nei limiti delle tolleranze, allo stato di fatto degli immobili sopra descritti e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Alloggio sito in zona centrale del comune di Acqui Terme

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.
Servizi offerti dalla zona: tutti quelli di una cittadina di piccole dimensioni (20.000 abitanti)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: NO, Acqui è il centro più grande della zona.
Attrazioni paesaggistiche: siti Unesco limitrofi.
Attrazioni storiche: Archi romani, Bollente, reperti archeologici, chiese varie, Castello dei Paleologi.
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria km 0,8

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito del verbale di consegna chiavi del 16.05.2026 l'immobile risulta ad oggi nella piena disponibilità del custode che ne ha ritirato le chiavi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EC ART 321 CPP; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 03/12/2021 ai nn. 3004/2021; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 15/12/2021 ai nn. 5874/4282; ANNOTAZIONE N 42 DEL 09.02.2026 - CANCELLAZIONE.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 24/01/2024 ai nn. 75/2024; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/09/2024 ai nn. 3808/326.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di TRIBUNALE SEZIONE PENALE in data 25/11/2024 ai nn. 4315/2021; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 17/12/2024 ai nn. 5455/4550; Annotazione n. 74 del 18/03/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.115.
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: € 4.249,46. Derivanti da bilancio consuntivo 2025
Millesimi di proprietà: Millesimi alloggio 14, 683 + millesimi cantina 0,125 millesimi totali proprietà: 14,808

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Adattamenti necessari per raggiungere l'ascensore
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
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: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: ….. omissis…..nato a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..per 1/2 ….. omissis….. nata a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..per 1/2 dal 28/12/1973 al 04/05/2004 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di SANTI GIOVANNI BATTISTA, in data 28/12/1973, ai nn. ; registrato a ACQUI TERME, in data 17/01/1974, ai nn. 224/334; trascritto a ACQUI TERME, in data 26/01/1974, ai nn. 649/551.

Titolare/Proprietario: ….. omissis…..nata a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..per ….. omissis….. nata a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..per 1/6 ….. omissis…..nato a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..prt 1/6 dal 04/05/2004 al 01/04/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a AG ENTRATE ACQUI TERME, in data 02/05/2005, ai nn. 98/802; trascritto a ACQUI TERME, in data 07/07/2005, ai nn. 3714/2393.
Note: Successione in Morte di ….. omissis…..Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20-05-2026 RG 2216 RP 1806

Titolare/Proprietario: ….. omissis…..nata a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..PER 1/2 ….. omissis….. nato a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..PER 1/2 dal 01/04/2015 al 16/05/2016 . In forza di denuncia di successione; registrato a AG ENTRATE ACQUI TERME, in data 02/07/2015, ai nn. 376/9990; trascritto a ACQUI TERME, in data 07/06/2016, ai nn. 2294/1821.
Note: ….. omissis…..nata a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..e deceduta il ….. omissis…..Accettazione tacita di eredità Trascritta in data 07.06.2016 RG 2295 RP 1822

Titolare/Proprietario: ….. omissis…..nato a ….. omissis….. (AL) il ….. omissis…..dal 16/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di ONETO LUIGI, in data 16/05/2016, ai nn. 96935/36652; trascritto a ACQUI TERME, in data 07/06/2016, ai nn. 2295/1822.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 243 del 26.08.1968
Intestazione: Grattarola e Ceriani
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione fabbricato a 6 piani fuori terra
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 243
Abitabilità/agibilità in data 07/07/1971 al n. di prot. 572/71
NOTE: annotazione di maggiore altezza da parte dell'UTC

Numero pratica: 179 del 23.09.1969
Intestazione: Grattarola e Ceriani
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Variante al progetto consistente nel ribaltamento della disposizione interna
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/09/1969 al n. di prot.
Rilascio in data 23/09/1969 al n. di prot. 179
Abitabilità/agibilità in data 07/07/1971 al n. di prot. 572/71
NOTE: annotazione di maggiore altezza da parte dell'UTC

7.1 *Conformità edilizia:*

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'unità immobiliare è da ritenersi conforme al progetto autorizzato fatta salva l'omissione sul progetto degli elementi strutturali verticali e delle canne fumarie, oltre a piccolissime variazionu sulla posizione delle tramezzature sicuramente rientranti nelle tolleranze di cui agli art 34 bis e 34 Ter co 4 del DPR 380/01 e s.m.i

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Prima Revisione Generale del P.R.G. approvata con delibera G.R. n. 16-6763 del 29.07.2002
Zona omogenea:	BFF
Norme tecniche di attuazione:	ART. 44 Aree ed edifici a destinazione prevalentemente residenziali di tipo B Sono le aree già totalmente o parzialmente edificate, aventi prevalentemente destinazione residenziale. L'attuazione delle proposte del PRG potrà avvenire con il rilascio di Concessione singola, oppure con la stipula di una Concessione Convenzionata, ovvero per mezzo di uno degli strumenti urbanistici esecutivi elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e nell'ART. 8 di queste NTA. Nelle aree di tipo B è rigorosamente dovuta l'osservanza delle prescrizioni descritte alla PARTE II - CAPITOLO 2° di queste NTA: "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE" . Prescrizioni particolari per tutte le aree di tipo B Le aree divenute libere in seguito alla rilocalizzazione od alla cessazione di attività produttive attualmente site in zona B, di superficie non

	superiore a mq. 250 sono riutilizzabili per la realizzazione di autorimesse o posti auto aperti o per la formazione di verde privato. Tale riuso dovrà avvenire entro due anni dalla cessazione o dalla rilocalizzazione dell'attività. Decorso infruttuosamente tale biennio il Comune potrà acquisire l'area, anche mediante esproprio, per destinarla a servizio pubblico primario (verde, parcheggi, ecc.). Quando l'area riutilizzata supera l'estensione di mq 250, il suo riuso potrà avvenire con una delle destinazioni previste dalle voci da 1 a 8 del punto successivo (destinazioni ammesse nelle aree e negli edifici di tipo B). Il riuso è comunque subordinato alla formazione di SUE ed al reperimento dei relativi standard urbanistici, previsti dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 m.i., secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al precedente Art. 23 e potrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri previsti per le aree B. Quando un intervento edilizio riguarda aree od edifici inseriti in un contesto urbanistico la cui struttura risulta armonica e ben definita si dovrà, in deroga alla normativa in materia di distanze ed altezze, imporre l'allineamento con il tessuto edilizio esistente, ferma restando l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria e territoriale (se previsto) e del rapporto massimo di copertura. Per ogni attività commerciale avente una superficie di vendita superiore a mq. 250 (medie e grandi strutture di vendita) che si insedi ex novo, anche in edificio già esistente mediante mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata, in un'area di tipo B è fatto obbligo di reperire in loco parcheggi pubblici relativi alla superficie di vendita (nelle quantità minime stabilite dall'Art. 21 L.R. 56/77 e dal regolamento comunale degli oneri afferenti alle concessioni edilizie) e quelli privati (nelle quantità minime stabilite dall'Art. 41 sexies della Legge 1150/42 modificato dalla Legge 122/89). Per i parcheggi pubblici suddetti non è consentita la monetizzazione limitatamente alla parte strettamente correlata alla sola superficie di vendita. Destinazioni ammesse in tutte le aree ed edifici di tipo B: 1) Residenziali, 2) Direzionali, 3) Commerciali, 4) Produttive, esclusivamente la seguente sottocategoria: impianti produttivi artigianali 5) Turistico – ricettive, 6) Per servizi. La costruzione e/o l'utilizzo di edifici con la destinazione prevista al punto 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere precisati le lavorazioni eseguite, i materiali e le attrezzature utilizzate e la natura ed il limite di eventuali emissioni (liquide, gassose, acustiche,

	ecc.) al fine di evitare qualsiasi tipo di disturbo all'ambiente circostante." Le indicazioni generali fin qui elencate a proposito delle aree di tipo B valgono per tutte le sotto categorie (B/R , B/F, B/FF) che il PRG ha individuato. Distanze minime previste in tutte le aree di tipo B: in tutti i casi di intervento edilizio che comporti modifica del volume esistente: DS: si applica la distanza stabilita in via generale dall'Art. 6 di queste norme. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada. Nelle zone parzialmente o totalmente edificate nelle quali il tessuto edilizio ed urbanistico risulti ormai definito, in deroga alle disposizioni previste dall'Art. 6, in materia di distanze dalle strade e dagli edifici tra i quali sono interposte strade, il Comune potrà imporre l'allineamento con gli edifici esistenti, DC: a) una distanza pari a metà dell'altezza dell'edificio per cui si richiede la concessione, garantendo una distanza minima di ml. 5, derogabile se è intercorso un accordo con il confinante oppure qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza, b) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera", DE: a) una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate o non finestrate, b) ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza, c) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera" , limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera". in tutti i casi di intervento edilizio che non comporti modifica del volume esistente: DS: secondo gli allineamenti esistenti. DC: secondo gli allineamenti esistenti. DE: secondo gli allineamenti esistenti. Qui di seguito si forniscono le prescrizioni relative ai parametri urbanistici, differenziando le varie sotto categorie che sono state individuate all'interno delle aree di tipo B. .... OMISSIS..... Interventi ammessi nelle aree e negli edifici di tipo B/FF Le aree di tipo B/FF sono quelle in cui sono stati realizzati interventi recenti con alto indice di utilizzazione fondiaria. Questo PRG intende migliorare le caratteristiche attuali, consentendo interventi di conservazione dello stato di fatto, di miglioramento delle condizioni abitative da realizzarsi con piccoli ampliamenti o sopralzi e nei lotti ancora liberi, interclusi tra gli edifici esistenti,

	interventi di nuova costruzione. Nelle aree di tipo B/FF sono quindi consentiti i seguenti interventi: A) Con mantenimento della Su esistente: 1. manutenzione ordinaria; 2. manutenzione straordinaria; 3. restauro e risanamento conservativo 4. ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) che di tipo B (pesante); 5. adeguamento delle altezze interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione; 6. recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati senza modifica delle strutture orizzontali; 7. demolizione; 8. demolizione e ricostruzione della Su esistente, anche con nuova dislocazione all'interno del lotto. B) Con aumento della Su esistente o con realizzazione di Su ex- novo anche su lotti liberi interclusi tra lotti già edificati: 1. Ampliamenti e sopralzi - in edifici già esistenti - finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per la zona interessata, fermo restando che è comunque concesso il mantenimento della Su esistente oltre un incremento massimo di 50 mq di superficie utile, anche nel caso si superi l'indice di densità fondiaria. Tale incremento può essere concesso una sola volta, può essere utilizzato per ampliare lo spazio abitativo e può essere attuato solo previo consenso dei proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio. 2. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi precedente Art. 2) entro il limite del rapporto di copertura previsto, fatte salve le deroghe consentite dall'Art. 54; 3. Nuova costruzione di edifici, su lotti completamente liberi non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente PRG Negli interventi di tipo B (salvo la deroga prevista al punto 1) le prescrizioni di carattere attuativo sono le seguenti: altezza massima degli edifici: quella degli edifici limitrofi (collocati entro una distanza di ml 16.50) e comunque non superiore a ml 16,50 (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti) rapporto di copertura: 50% della Sf (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti) indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti) spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto

	auto per ogni unità abitativa. Nel conteggio dei volumi, finalizzato a quantificare lo spazio da destinare a parcheggio privato per gli interventi previsti dal punto 1, vanno compresi anche i volumi esistenti. spazio a verde privato: mq 10 per ogni unità abitativa Tutti gli interventi previsti al capo A potranno essere realizzati conservando la superficie utile esistente anche nel caso essa superi l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70
Rapporto di copertura:	0,50
Altezza massima ammessa:	16,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'edificio esistente è conforme al PRG in quanto edificato antecedentemente alla sua approvazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: In relazione all''edificio sono state rilasciiati: Nulla Osta per lavori edili n 243 del 26.08.1968; Nulla Osta per lavori edili n 179 del 23.09.1969; Abitabilità prot 572/71 del 07.07.1971, previo accertamento dell''UTC della maggiore altezza del fabbricato di 70 cm rispetto al progetto autorizzato. Tenuto quindi conto delle modifiche introdotte al DPR 380/01 art 34 bis 34 ter co 4, le modifiche rientrano nelle tolleranze costruttive e si può quindi dichiarare la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Alloggio con cantina**

Alloggio facente parte del fabbricato denominato condominio "Grattarola e Ceriani" sito in Acqui Terme, Via Antonio Gramsci posto al numero civico 19, scala B, al primo piano (secondo fuori terra) distinto con il numero interno 4, composti di ingresso con disimpegno, cucina abitabile, tre vani, bagno, ripostiglio e balcone e con annessa pertinenziale cantina al piano interrato distinta con il numero 27.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,39**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 1968-1971
L'edificio è stato ristrutturato nel: ==
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.93
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni di manutenzione, non si rilevano gravi carenze, le porzioni più obsolete sono gli infissi, le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano elementi, crepe o situazione per cui possano ritenersi non sufficienti o sottodimensionte
Fondazioni	tipologia: **non note** materiale: **c.a.** condizioni: **non note** Note: Non si rilevano elementi, crepe o lesioni per cui possano ritenersi non sufficienti o sottodimensionte
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano elementi, crepe o situazione per cui possano ritenersi non sufficienti o sottodimensionte
Solai	tipologia: **Misto in Ca/laterizio o con travetti prefabbricati gettato in opera** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano elementi, crepe o situazione per cui possano ritenersi non sufficienti o sottodimensionte
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano elementi, crepe o situazione per cui possano ritenersi non sufficienti o sottodimensionte
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano elementi, crepe o situazione per cui possano ritenersi non sufficienti o sottodimensionte

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **Tamburato** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non noto** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **klinker** condizioni: **discrete**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro**

	accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **Bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti** Note: piastrelle tipiche dell'epoca di costruzione
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: tipica dell'epoca di costruzione
Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disonibile**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**

Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969-1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	funzionante ma non certificato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969-1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	funzionante ma non certificato

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	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPEL	non disponibile
Autocertificazione	non disponibile
Contratto manutenzione	non disponibile
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
consistenza calcolata ai sensi del DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali ed accessori diretti	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	6,15	0,30	1,85
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,24	0,25	1,06
		110,39		**102,91**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.
Agenzie immobiliari varie.
Agenzia delle entrate - Valori dichiarati.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio con cantina.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.853,15.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vani principali ed accessori diretti	100,00	€ 465,00	€ 46.500,00
BALCONE	1,85	€ 465,00	€ 860,25
CANTINA	1,06	€ 465,00	€ 492,90

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.853,15
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 47.853,15**
Valore corpo	€ 0,00
Valore Pertinenze	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Alloggio con cantina		102,91	€ 465,00	€ 47.853,15

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	-	€ 7.177,97
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	-	€ 4.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Arrotondamento	+	€ 74,82

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita imposta di registro

Beni in **Ponti (AL)**
Località/Frazione **CONCENTRICO**
VIA SERVENTI, 1

Lotto: 2 - ALLOGGIO CON GARAGE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Integrazione con mappa catastale e planimetrie catastali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponti (AL) CAP: 15010 frazione: concentrico, Via Serventi 1
Note: Alloggio a secondo piano (terzo fuori terra) e piano soprastante (mansaedato) composto di ampio salone con cucina a vista e bagno al secondo piano, camera, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano soprastante con annesso e pertinenziale box auto al piano terreno.

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis….., foglio 6, particella 121, subalterno 11, indirizzo Via Serventi, piano 1-2-3, comune G861 - PONTI, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 96, rendita € 296,96
Millesimi di proprietà di parti comuni: 50%
Confini: Altro alloggio sub 10, Vuoto su via Serventi, vuoto su via De Alezzandris, altri fabbricati
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis….., foglio 6, particella 121, subalterno 9, indirizzo VIA DE ALESSANDRIS, piano T, comune G861 - PONTI, categoria C/6, classe U, consistenza 32, superficie 32, rendita € 76,02
Millesimi di proprietà di parti comuni: 50
Note: Il box auto non risulta fisicamente diviso da quello laterale
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie catastali delle UIU rappresentano correttamente tutti i vani compresi nell'immobile anche se vi sono piccole imperfezioni grafiche. In particolare si evidenzia che nei locali al terzo piano, la scala che adduce al piano è parzialmente coperta da un rialzo del pavimento che ospita il letto, oltre ad altre piccole imperfezioni riguardanti la non corretta ortoginalità dei muri. Tuttavia ai sensi ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010, il sottoscritto, tecnico abilitato alla presentazione degli atti catastali dichiara che:

- I dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate nella planimetrie depositate in catasto che si allegano alla presente relazione
- I dati catastali e le planimetrie sono conformi, nei limiti delle tolleranze, allo stato di fatto degli immobili sopra descritti e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alloggio con garage sito nel concentrico del paese immediatamente sul retro all'edificio comunale

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.
Servizi offerti dalla zona: SERVIZI MINIMI ESSENZIALI (MEDICO, FARMACIA, POSTA)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Acqui Terme a 10 km.
Attrazioni paesaggistiche: Vincoli paesaggistici zone boschive e fiume Bormida.
Attrazioni storiche: Chiesa vecchia.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.; A rogito di TRIBUNALE SEZIONE PENALE in data 03/12/2021 ai nn. 3004/2021; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 15/12/2021 ai nn. 5874/4842; Annotazione n. 42 del 09/02/2026 (CANCELLAZIONE).

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di TRIBUNALE SEZIONE PENALE in data 25/11/2024 ai nn. 4315/2021; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 17/12/2024 ai nn. 5455/4550; Annotazione n. 74 del 18/03/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito: le spese vanno suddivise a metà con la residua proprietà del fabbricato (di fatto luce e pulizia scale)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito .
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: no. No
Millesimi di proprietà: 1/2
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: no
Avvertenze ulteriori: no

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

Titolare/Proprietario: ….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis…..per 1/2 ….. omissis….. nata a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis…..per 1/2 al 16/05/2016 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di ENRICO MANGINI MARANA FALCONI, in data 14/12/1996, ai nn. 58408/10134; trascritto a ACQUI TERME, in data 13/01/1997, ai nn. 224/197.
Note: Nb: gli identificativi dei beni acquistati non corrispondono a quelli pignorati e descritti nella presente relazione per successiva variazione catastale effettuata a seguito di ristrutturazione dell'immobile con frazionamento e fusione delle uiu

Titolare/Proprietario: ….. omissis…..nato a ACQUI TERME (AL) il ….. omissis…..proprietà 1/1 dal 16/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di ONETO LUIGI, in data 16/05/2016, ai nn. 96935/36652.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione ante 1967

Numero pratica: 6 / 1970
Intestazione: ….. omissis…..
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE MURO PERICOLANNTE E PORZIONE DEL TETTO SOPRA APPOGGIANTE E RICOSTRUZIONE DEGLI STESSI
Oggetto: Intervento non costituente trasformazione urbanistica
Presentazione in data 27/02/1970 al n. di prot. 410
Rilascio in data 11/04/1970 al n. di prot.
NOTE: PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA - ERA PRASSI PER CASI ANALOGHI NON PROCEDERE AD ALCUN PROVVEDIMENTO EDILIZIO

Numero pratica: 16/97
Intestazione: ….. omissis…..
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E CONSERVAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE; 2 UNITA' ABITATIVE CON RISTRUTTURAZIONE DELLE STRUTTURE VERTICALI ED ORIZZONTALI PERICOLANTI
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 09/04/1997 al n. di prot. 568
Rilascio in data 12/08/1998 al n. di prot. 16/97
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 13/98
Intestazione: ….. omissis…..
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: ricostruzione muro su via Serventi in riferimento alla concessione del 12.08.1998
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 14/10/1998 al n. di prot. 1435
Rilascio in data 17/10/1998 al n. di prot. 13/98
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 15/1999
Intestazione….. omissis…..
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione 16/97 del 12.08.1998
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 17/07/1999 al n. di prot. 1170
Rilascio in data 20/04/2000 al n. di prot. 15/1999
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di:
- progetto degli impianti di riscaldamento e produzione ACS;
- relazione dx L 1091 (calcolo dell'Isolamento termico);
- verbale di concordamento dei materialiali e finiture esterne.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Mancanza relazione isolamento termico e di conseguenza, informazioni sui parametri termici delle strutture disperdenti
sanatoria opere edilizie sanzione: € 1.032,00
sanatoria opere edilizie onorari professionali per SCIA e L 10 e progetto impianto termico

compreso IVA e casse previdenziali: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 3.532,00**
Note: Le sagome e le ripartizioni dell'edificio, nei limiti delle tolleranze come definite dagli artt. 34 bis e 34ter comma 4 del DPR 380/01, sono da ritenersi conformi ai progetti depositati. è da rilevarsi tuttavia che le concessioni 16/97 e 15-1999 espressamente richiedono quanto appresso:
- il progetto degli impianti di riscaldamento e produzione ACS;
- la relazione dx L 1091 (calcolo dell'Isolamento termico);
- il verbale di concordamento dei materialiali e finiture esterne.
Tale documentazione non risulta dagli atti rilasciati dal Comune di Ponti con PEC del 30.06.2026 e pertanto pur nella conformità edilizia planoaltimetrica dell'immobile non si può certificarne la conformità con le concessioni rilasciate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nel 1997, epoca dell'istanza di concessione edilizia per restauro e risanameto conservativo, esisteva l'obbligo ex lege di presentazione di relazione ex L 10 ma alcuni piccoli comuni non la richiedevano. La concessione rilasciata dal comune di Ponti prevendeva specificatamente tale obbligo per cui la sua assenza è quindi inadempimento di una condizione esplicita del provvedimento, non solo violazione indiretta di una norma di settore.
L'irregolarità non rientra nella totale difformità o nelle variazioni essenziali (essendo un profilo circoscritto), ma nella parziale difformità ex art. 34 DPR 380/01 che al comma 1 prevede che le opere abusive siano rimosse a cura dei responzabili dell'abuso ed al comma 2 stabilisce che: ".... Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, ..."
Da un punto di vista concettuale l'intervento, di per se, non prevedeva particolari esigenze di isolamento, se non per gli infissi, ma il fatto che sia stata dichiarata de demolizione e ricostruzione delle murature perimetrali determina automaticamente che le porzioni demolite e ricostruite come da tavola grafica allegata all'autorizzazione 13/98, dovrebbero essere state isolate, così come la copertura, previa progettazione ex L 10.
In realtà l'assenza di relazione ex L. 10, non determina di per se che non siano stati rispettati gli adempimenti di legge nell'esecuzione dell'immobile (verificabili soltatanto previa redazione di L 10 con le prove specifiche necessarie a determinare la esatta trasmittanza dei componenti della struttura).
Potrebbero quindi verificarsi tre casi:
1) le condizioni di isolamento dell'immobile corrispondono alle esigenze di isolamento all'epoca di presentazione della domanda di sanatoria: il tal caso la sanzione da versare è solo amministrativa ed è pari a 516 €, oltre alla presentazione della relazione ex L 10, e poichè prescritto, del progetto impianto termico e ACS;
2) Le condizioni di isolamento delle strutture non rispettano le necessità attuali, ma rispettano le prescrizioni vigenti all'epoca della richiesta del permesso di costruire (o concessione edilizia):in tal caso sarà dovuta la sanzione amministrativa di 1032 euro; oltre alla presentazione della relazione ex L 10 e, poichè prescritto, del progetto impianto termico e ACS;
3) le condizioni di isolamento non rispettano le prescrizioni vigenti all'epoca della richiesta del PDC (o concessione edilizia) In tal caso si ritiene, in mancanza di indicazioni specifiche, che dovrebbe essere applicata la sanzione ex art 34 co 2, intendendosi quale "costo di produzione" quello dell'isolamento termico non attuato, ovvero debba essere previsto un intervento di isolamento termico ex novo.

Note generali sulla conformità: All'istanza di autorizzazione pratica 13/89 risultano allegati, la fine lavori, l'istanza di abitabilità, la dichiarazione del progettista circa la conformità dell'opera al progetto, la certificazione ex L 46/90 (ora DM 37/08). Tuttavia l'agibilità non risulta essere rilasciata dagli atti rilasciati dal comune. **In realtà mancando nella pratica la certificazione di conformità dell'impianto elettrico e la sopra illustrata relazione ex L 10 l'agibilità non poteva, e non può, essere rilasciata**.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	seconda variante Parziale ex art 17 approvata con DGC n 9 del 10.03.2017
Zona omogenea:	A1 - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art 30 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	preesistente o 1 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Volume massimo ammesso:	0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	il fabbricato è conforme al prg

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Fabbricato edificato in epoca remota e ristrutturato dimensionalmente in conformità con le preesistenze.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO**

Alloggio in Ponti, via Serventi 1, con accesso al primo piano dalla scala comune e sviluppantesi sui piani secondo (terzo fuori terra) e secondo (mansardato) composto, al piano secondo, di ampio salone con cucina a vista, bagno e piccolo balcone, ed al piano soprastante camera da letto, ripostiglio, bagno e terrazzo

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,28**
E' posto al piano: 2-3 + pertinenza a PT
L'edificio è stato costruito nel: ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Immobile con buone caratteristiche di finitura ed in buono stato di manutenzione. Impianto di allarme da verificare, come pure risulta da verificare l'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura (ove l'immobile non è coperto da tetto) poichè è evidente una piccola infitrazione in corrispondenza dello stesso.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **pietra** condizioni: **ottime**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano condizioni per cui siano presumibili sottodimensionamenti, cattive esecuzioni o carenze prestazionali
Fondazioni	tipologia: **non note** materiale: **muratura** condizioni: **normali** Note: Non si rilevano condizioni per cui siano presumibili sottodimensionamenti, cattive esecuzioni o carenze prestazionali
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **granito** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **sufficienti** Note: Non si rilevano condizioni per cui siano presumibili sottodimensionamenti, cattive esecuzioni o carenze prestazionali
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone** Note: Non si rilevano condizioni per cui siano presumibili sottodimensionamenti, cattive esecuzioni o carenze prestazionali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** Note: alcuni scorrevoli
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non noto** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **Non visibile** rivestimento: **pittura** condizioni: **buone** Note: porzioni basse in pietra aa vista
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: alloggio
Pavim. Interna	materiale: **gres** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: box auto
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** Note: comune o condominiale
Rivestimento	ubicazione: **Bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento	ubicazione: **box auto** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **ottime**

Impianti:

Antifurto	tipologia: **rilivamento persone** combinatore tel.: **assente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **discrete** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998-2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non esiste dichiarazione di conformità e quindi considerato non a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	DISCRETO
Potenza nominale	NON DISPONIBILE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998/2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
consistenza calcolata ai sensi del DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	sup lorda di pavimento	117,43	1,00	117,43
BALCONI E TERRAZZI	sup lorda di pavimento	11,85	0,15	1,78
box auto	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		169,28		**159,21**

Pertinenze
2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO
1. Box
Posto al piano terreno
Composto da i unico locale
Sviluppa una superficie complessiva di lorda mq 40,46 mq
Destinazione urbanistica: centro storico
Valore a corpo: **€ 0 (valutato unitamente all'alloggio nella tabella successiva**
Note: box mappale 121 sub 9 pertinenziale all'alloggio mappale 121 sub 11

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Immobiiare.it, Agenzia entrate Valori dichiarati.

8.3 Valutazione corpi:

2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.286,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	117,43	€ 650,00	€ 76.329,50
BALCONI E TERRAZZI	1,78	€ 650,00	€ 1.157,00
BOX AUTO	40,00	€ 420,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.286,50
Detrazione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi : 15.00%	€ 14.142,97
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 80.143,53**
Valore corpo	€ 80.143,53
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
2 - ALLOGGIO CON BOX AUTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	159,21	€ 650,00 – 420,00	€ 80.143,53

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 3.532,00

Arrotondamento - € 111,53

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 76.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita imposta di registro

Data generazione:19-08-2026

L'Esperto alla stima
Geom Renato Dapino