

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 similari 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 pertineziali 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

