
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **184/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione civile
con accessori e corte esclusi-
va

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 339 3299886
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, foglio 7, particella 203, subalterno 1, indirizzo Regione Vallerana c.n. 51 , piano T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/7, classe 1, consistenza Vani 18,00, superficie mq. 487,00, escluse aree scoperte: mq. 458,00, rendita € €. 2509,98

sezione censuaria Acqui Terme foglio 7, particella 193, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 2920,00, reddito dominicale: € 21,87, reddito agrario: € 16,59,

2. Stato di possesso

Bene: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Corpo: fabbricato di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione Vallerana c.n. 51 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

Valore complessivo intero: 140.000,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
Regione Vallerana c.n. 51

Lotto: 1 - Abitazione civile con accessori e corte esclusiva

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

Data di presentazione: 24-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fabbricato di civile abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, Regione Vallerana c.n. 51

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 203, subalterno 1, indirizzo Regione Vallerana c.n. 51 , piano T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/7, classe 1, consistenza Vani 18,00, superficie mq. 487,00, escluse aree scoperte: mq. 458,00, rendita € €. 2509,98

Derivante da: NCEU: Variazione del classamento per rettifica d'ufficio prot. AL0248452 del 27/08/2012 - Categ. A/7 di cl. 1 NCT: Variazione della consistenza per ampliamento con Tipo Mappale AL0346823 del 03/11/2011: Fg. 2 mappale 203 - E.U. di mq. 1920,00 NCEU: Variazione per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni prot. AL0342018 del 27/10/2011 - Categ. A/2 di cl. 5 NCEU: Variazione per revisione classamento a seguito di ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale: prot. AL0094812 del 05/05/2004 - Categ. A/2 di cl. 5 NCEU: Variazione per ampliamento, demolizione parziale prot. 16 del 25/01/1995 - Categ. A/7 di cl. 1; NCT: Variazione della consistenza per allineamento Tipo Mappale prot. 132 del 24/01/1995: Fg. 2 mappale 2 - E.U. di mq. 1920,00 NCT: Variazione della consistenza per allineamento Tipo Mappale prot. 7932 / 1994: Fg. 2 mappale 2 - E.U. di mq. 1920,00 NCEU: Variazione per fusione, diversa distribuzione spazi interni prot. 79 del 15/03/1994 - Categ. A/4 di cl. 7 NCT: Variazione in Ente Urbano: prot. 40287 del 04/02/1987 - Fg. 7 mappale 2 - E.U. di mq. 716,00 NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984 - Fg. 7 mappale 2 - F.U. da accertare di mq. 716,00

Confini: A Nord: Rio Medrio, Comune di Alice Bel Colle: Fg. 16 mappale 506, 507, 184, 191; A Est: Comune di Acqui Terme: Fg. 7 mappale 191, Rio Medrio, Comune di Alice Bel Colle: Fg. 16 mappale 191; A Sud: Comune di Acqui Terme: Fg. 7 mappale 191; A Ovest: Comune di Acqui Terme: Fg. 7 mappale 191

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Acqui Terme, foglio 7, particella 193, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 2920,00, reddito dominicale: € 21,87, reddito agrario: € 16,59

Derivante da: NCT: Atto di aggiornamento per tipo Frazionamento prot. 2091 del 21/12/1993: Fg. 7 mappale 193, 194 (ex mappale 4) NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984: Fg. 7

mappale 4 - seminativo di cl. 2 di mq. 3030,00

Confini: A Nord: Rio Medrio, Comune di Alice Bel Colle: Fg. 16 mappale 506, 507, 184, 191; A Est: Comune di Acqui Terme: Fg. 7 mappale 191, Rio Medrio, Comune di Alice Bel Colle: Fg. 16 mappale 191; A Sud: Comune di Acqui Terme: Fg. 7 mappale 191; A Ovest: Comune di Acqui Terme: Fg. 7 mappale 191

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione catastale non risulta conforme: NCT: è stata erroneamente rappresentato in mappa l'ingombro di alcune porzioni di fabbricato non presenti, in ordine agli accertamenti svolti circa lo stato effettivo dei luoghi e/o quanto meno non sanabili dal punto di vista edilizio / urbanistico, e viceversa carente per quanto ad altre porzioni di costruzioni legittimamente autorizzate. Necessiterà quindi procedere alla predisposizione e presentazione di atto di aggiornamento con Tipo Mappale per ampliamento e demolizione parziale, ai fini dell'esatta rappresentazione in mappa dell'effettivo ingombro del fabbricato di cui a Fg. 7 mappale 203. Oneri professionali e diritti di segreteria quantificabili in complessivi €. 1.500,00 NCEU: successiva predisposizione e presentazione di denuncia di variazione, per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni, per esatta rappresentazione delle reali consistenze del fabbricato, per le porzioni accertate e legittimamente autorizzate sotto il profilo edilizio / urbanistico, relativamente al fabbricato di cui a Fg. 7 mappale 203. Oneri professionali e diritti di segreteria quantificabili in complessivi €.700,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato unifamiliare elevato parzialmente ad uno ed a tre piani fuori terra, con estesa area pertinenziale destinata a verde e parcheggio, il tutto localizzato in area agricola posta sui confini del territorio comunale di Acqui Terme, avente accesso da piccolo ponticello carraio a cavallo del corso d'acqua denominato " Rio Medrio ", in diramazione sul ciglio destro dalla S.P. 456 del Turchino direzione Acqui Terme; tra l'arteria stradale principale e il ponticello, l'accesso è praticato su piccola striscia interposta di sedime a fondo asfaltato, destinato a parcheggio a servizio delle unità commerciali poste nelle immediate vicinanze, comunque di proprietà di terzi, esclusi dalla presente procedura.

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 20/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; Note: Durata: 20 anni Immobili interessati Comune di Acqui Terme NCEU: Fg. 7 mappale 203 sub. 1 NCT: Fg. 7 mappale 203 (E.U.), 193.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/07/2025 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati: Comune di Acqui Terme NCEU: Fg. 7 mappale 203 sub. 1 NCT: Fg. 7 mappale 203 (EU), 193.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato di civile abitazione

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/01/1994 al 09/04/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS, vendono e cedono al OMISSIS il diritto di proprietà pari a 1000/100 delle seguenti unità immobiliari: 1) - in Comune di Acqui Terme - Regione vallerana - appezzamenti di terreno agricolo: Fg. 7 mappale 192 (ex mappale 3/b), seminativo di cl. 3° di mq. 1.120,00 Fg. 7 mappale 193 (ex mappale 4/a), seminativo di cl. 3° di mq. 2.920,00 2) - in Comune di Acqui Terme - Regione Vallerana - fabbricato di civile abitazione composta da una unica unità abitativa, con bassi fabbricati pertinenziali: Fg. 7 mappale 2 sub. 1, Regione Vallerana, piano T - 1, Categ. A/4 di cl. 6, vani 6,5; Fg. 7 mappale 2 sub. 2, Regione Vallerana, piano T - 1, Categ. A/4 di cl. 6, vani 4,5; Precisazioni: - con l'unità immobiliare n. 2/1, sono uniti anche i bassi fabbricati identificati con le particelle n. 181 e 182 sempre del Fg. 7; - la unità immobiliare n. 2/1 comprende al piano terreno, tre vani, piccolo disimpegno, anti gabinetto e gabinetto; al piano primo: tre vani, disimpegno, piccolo gabinetto, con sala interna di accesso comune con la unità immobiliare n. 2/2; - la unità immobiliare n. 2/2 comprende, al piano terra salone e cucina, al piano primo, due camere, piccolo disimpegno, gabinetto con accesso dalla scala interna suddetta.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili interessati: Comune di Acqui Terme NCEU: Fg. 7 mappale 203 sub. 1 NCT: Fg. 7 mappale 193 Rif.to Esecuzione Immobiliare n. 20/2011 R.G.E. Con successiva annotazione trascritta in data 13/06/2018 ai nn. 2538 / 1995 è stato precisato che il decreto di trasferimento si estendeva sui diritti relativi all'ente urbano relativi all'immobile censito al NCT fg. 7 mappale 203 di mq. 1.920,00.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 741/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Note tipo pratica: OMISSIS

Per lavori: Mutamento destinazione d'uso da casa colonica a civile abitazione

Presentazione in data 23/03/2987 al n. di prot. 5019

Numero pratica: 732/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Note tipo pratica: OMISSIS

Per lavori: Modifica tramezzature interne

Presentazione in data 21/10/1993 al n. di prot. 13860

Numero pratica: 59/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: OMISSIS

Per lavori: Ampliamento fabbricato esistente del 20% e parziale ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 08/03/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 02/05/1994 al n. di prot. 94/59

NOTE: Pratica edilizia: 112/94 Contestuale autorizzazione a sensi della L.R. 20/89 n. 94/4 del 02/05/1994 per immobili dichiarati di notevole interesse pubblico.

Numero pratica: 175/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. 59/94 per ampliamento del 20% e parziale ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 22/09/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 30/11/1994 al n. di prot. 175/94

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1995 al n. di prot. 95/2095/199

NOTE: pratica edilizia: 112/94 Contestuale autorizzazione in variante a sensi della L.R. 20/89 n. 13/94 del 30/11/1994 per immobili dichiarati di notevole interesse pubblico. Domanda di abitabilità depositata in data 13/02/1995 e conseguente rilascio al n. 11/95 relativamente alla sola parte in ampliamento al piano terreno del fabbricato, quindi esclusi saletta, cucina, wc e ripostiglio.

Numero pratica: 1092/96
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori art. 8 del D.L. 27/03/1995
Per lavori: Ampliamento copertura e modifica aperture
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 1422/1997
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione volumi tecnici, installazione impianti tecnologici a servizio di edifici ed attrezzature esistenti
Oggetto: Interventi di completamento
Presentazione in data 07/08/1997 al n. di prot. 11725

Numero pratica: 59/00/0
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Interventi edilizi per restauro e risanamento conservativo del tetto di parte del fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 18/02/2000 al n. di prot. D0300590

Numero pratica: 76/05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione struttura temporanea su suolo privato ad uso dehor
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/08/2005 al n. di prot.
NOTE: Contestuale autorizzazione a sensi L.R. 20/89 n. 4/05 del 02-08-2005 Durata permesso anni 5

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Con riferimento allo elaborato grafico allegato con la lettera " A ", viene puntualizzato quanto in appresso:

Colore ROSSO: quota piano terra, porzione di fabbricato destinato a dehor pertinenziale soggetto, all'epoca ad autorizzazione temporanea della durata di anni 5, di cui a permesso di costruire 76/2005 del 02/08/2005; in base al vigente regime vincolistico, la struttura non può essere sanata sotto il profilo urbanistico, quindi rimossa;

Colore VERDE: quota piano terra, porzione di fabbricato comprendente locali e volumi tecnici a servizio dell'attività commerciale, all'epoca esistente, corrispondenti a cucina, ingresso, antibagno e bagno, porticato esterno; tale opere risultano legittimate urbanisticamente con deposito di pratica edilizia DIA n. 1422 del 07/08/1997, anche se sono state accertate modeste modifiche e varianti circa la loro esatta consistenza; viceversa non sono ammessi, quindi abusivi e soggetti a rimozione / demolizione, i locali destinati a centrale termica e deposito con relativa soprastante copertura costituente prolungamento del porticato precedentemente autorizzato.

Colore BLU: quota piano terra: piccolo locale destinato a bussola / preingresso, realizzato in struttura in elevazione in legno con serramenti in vetri, copertura in legno con manto in coppi; in base al regime vincolistico tale corpo di fabbrica non risulta sanabile e quindi soggetto a totale demolizione.

Colore AZZURRO: quota piano primo: piccolo locale accessorio in muratura con copertura in orditura lignea e tegole non sanabile in base alla saturazione degli indici di edificabilità già utilizzati di cui alle precedenti autorizzazioni / concessioni edilizie sopra elencate, quindi soggetto a rimozione / demolizione. Per tutto quanto sopra puntualizzato, al fine del ripristino dello stato dei luoghi alla effettiva situazione

legittima, si rimanda alla quantificazione economica delle opere considerate necessarie per la demolizione e smaltimento dei materiali e volumi di risulta, sulla scorta delle indicazioni dei prezzi unitari previsti dal Prezziario Opere Pubbliche - Regione Piemonte - edizione 2025; per quanto al rilascio delle relative autorizzazioni, sarà necessaria la predisposizione e presentazione di pratica edilizia (CILA) per la denuncia delle demolizioni dei corpi di fabbrica accertati e dichiarati non sanabili, il cui l'ammontare degli oneri professionali e fiscali oltre a diritti di segreteria è quantificabile in €. 1.000,00.

Colore ROSA: quota piano terra: diversa suddivisione interna degli ambienti per modifica di tratti delle tramezzature poste tra locale dispensa e salone; tali modeste modifiche risultano difformi rispetto alle previsioni progettuali di cui a C.E. n. 175/94 del 30/11/1994; in ordine alla loro entità è possibile comunque procedere alla regolarizzazione edilizia mediante predisposizione e presentazione di pratica edilizia (CILA in sanatoria) con versamento della relativa sanzione amministrativa, il tutto ad oggi quantificabile in complessivi €. 2.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Testo aggiornato con le Varianti Parziali al P.R.G. adottate, ai sensi dell'art. 17 comma 7 e comma 8 LR 56/77, successivamente alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 luglio 2002 n. 16-6763,
Zona omogenea:	Aree Agricole: Art. 52 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi stralcio allegato

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **fabbricato di civile abitazione**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da un'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, primo e secondo/sottotetto di fabbricato urbano, con accesso principale in fregio alla facciata prospettante sul cortile interno esclusivo, il tutto localizzato in Comune di Acqui Terme - Via Valterana c.n. 51.

L'immobile si trova in prossimità del limite del territorio comunale, in un fondo valle, lungo la Strada Pro-

vinciale 456 " del Turchino " che collega principalmente gli abitati di acqui terme e Nizza Monferrato; in particolare l'accesso all'immobile viene praticato percorrendo un ponticello carraio posto a cavallo del Rio Medrio, corrente sul fronte Nord del limite di proprietà, costituito da struttura portante in latero cemento e ferro con fondo viabile asfaltato, ad oggi in avanzato stato di vetustà con presenza, come accertato durante gli accessi, di modesti fenomeni di ammaloramento dovuti principalmente per gli effetti di dilavamento delle acque superficiali interessanti l'area; in base alle dimensioni l'accesso è praticabile con mezzi ordinari di limitate dimensioni.

Tralasciando la descrizione specifica delle porzioni di immobile accertate risultanti non sanabili e quindi oggetto di demolizioni, per le quali si rimanda alla consultazione delle risultanze relative agli accertamenti effettuati circa la conformità edilizio / urbanistica del fabbricato originario e corpi di fabbrica rinvenuti durante le ispezioni, di seguito si riportano, in sommario, le caratteristiche salienti delle strutture oggetto di valutazione.

Trattasi di fabbricato di non recente costruzione, libero su quattro lati, con relativa area di pertinenziale destinata a parcheggio e verde privato, parzialmente a uno e parzialmente a tre piani fuori terra, costituito da struttura muraria potante in elevazione in mattoni di laterizio, orizzontamenti in latero cemento e putrelle, con coperture in parte in orditura portante in legno e manto in tegole / coppi di laterizio, ed in parte piana a terrazza praticabile. Rifiniture esterne intonacatura su pareti verticali e tinteggiatura; serramenti esterni per persiane, finestre e porte finestre in legno e vetri semplici, ed altri fissi a mosaico colorati relativamente a parte dei locali in piano terra. Internamente per quanto ai locali in piano terra e primo, intonacatura e tinteggiatura su pareti e soffitti, pavimenti e zoccolature in piastrelle di grès; rivestimenti su pareti in piastrelle per quanti ai locali wc e cucina; i locali in piano sottotetto diversamente risultano al rustico con sola intonacatura non rifinita su pareti verticali, massetto in Cls piano calpestio e serramenti per finestre in alluminio con doppi vetri.

Per quanto alle consistenze:

Piano terra: In tempi recenti, parte dei locali erano utilizzati ai fini commerciali per di ristorazione con di somministrazione di cibi e bevande in forma di " pub "; l'attività, avente accesso indipendente sul fronte Nord, ricomprendeva ampio locale salone con annessi servizi igienici e antibagno, piccolo locale dispensa, angolo bar, locale cucina, con servizio igienico dedicato, zona ingresso spogliatoio e porticato esterno; i restanti locali, ingresso, sottoscala ampio locale a soggiorno costituiscono l'accesso effettivo all'unità abitativa;

Piano primo: con accesso da vano scala aperto di collegamento al sottostante piano terra, sono compresi con sviluppo a sinistra dal pianerottolo di sbarco: camera, ampio locale bagno, disimpegno; con sviluppo a destra dal pianerottolo di sbarco, camera, disimpegno, con piccolo bagno sottoscala, ed altre due camere; accesso al balcone posto sul fronte Est del fabbricato ed in prosegue ad ampio lastrico solare costituente in parte la copertura dei sottostanti locali in piano terra, con piano calpestio in piastrelloni di graniglia, balaustra perimetrale in muratura e in ringhiera metallica. dal lastrico solare si può accedere alla restante porzione di terreno pertinenziale a verde posto sul fronte Sud della proprietà.

Piano secondo - sottotetto: con accesso da vano scala collegato al pianerottolo di sbarco in piano primo ampio locale sottotetto al rustico di altezza limitata con presenza di tramezze in muratura per perimetrazione locale destinato a bagno con predisposizione di relativa impiantistica.

Per quanto concerne i terreni ed aree scoperte pertinenziali, individuati dall'estratto di mappa e foto aerea; rispetto alle qualità di coltura identificate in visura catastale, allo stato attuale risultano incolti. L'area esterna, costituita in un sol corpo, dalla porzione scoperta del mappale 203 unita al mappale 193, risulta essere parzialmente delimitata per il fronte Nord e fronte Ovest, specie lungo il corso d'acqua del Rio Medrio, con basso muretto in cls e soprastante rete metallica; è presente anche un cancello carraio in ferro su sostegni in muratura con previsione di impianto di automazione per apertura e chiusura, ad oggi completamente dismesso; la giacitura per la maggior parte pianeggiante, risulta infestata da vegetazione spon-

tanea; la restante porzione a Sud, in forte pendio risulta a bosco spontaneo; non è stato possibile definirne gli effetti confini e/o quanto meno il rinvenimento in loco di segni distintivi visibili circa l'esatta estensione dei limiti di proprietà dei mappali oggetto di valutazione; all'epoca dell'attività commerciale in essere, l'area pianeggiante era utilizzata come piazzale di sosta automezzi a fondo asfaltato, oggi in avanzato stato di rovina.

L'impiantistica di dotazione a servizio dei locali (linee luce / forza, idrico sanitarie, riscaldamento, gas GPL con bombolone interrato) ad oggi risultano tutte non funzionanti / dismesse e / comunque interrotte per quanto alla semplice fornitura; in ordine allo stato effettivo dei luoghi accertato, la loro riattivazione sarà possibile previo intervento di messa in ripristino, revisione e adeguamento alle vigenti normative di settore, ai fini dell'agibilità, in quanto anche fortemente compromesse dal prolungato stato di abbandono dei locali e interazione di avvenuti fenomeni di infiltrazione e/o umidità all'interno dei locali medesimi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.196,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile, allo stato attuale, risulta in avanzato stato di abbandono ed inutilizzo; all'interno dei locali in piano terra sono ancora presenti arredi e suppellettili relativi all'attività commerciale di somministrazione alimenti e bevande, ormai non più utilizzabili e quindi da smaltire.

Le rifiniture interne ai locali in piano terra necessitano di urgenti interventi di ripristino al fine della conservazione e riattivazione, dei medesimi, delle normali condizioni di salubrità igienico sanitarie, specie per la presenza di muffe ed umidità derivanti da fenomeni di infiltrazione dalla soprastante copertura piana; per l'appunto il lastrico solare in piano primo presenta gravi situazioni di dissesto in corrispondenza del piano calpestio con compromissione della sottostante impermeabilizzazione. I locali in piano primo risultano, per la maggior superficie, sgomberi da materiali ingombranti, mentre i locali in piano sottotetto, come già precedentemente puntualizzato, risultano al rustico in fase di ultimazione. L'impiantistica in generale (impianto elettrico, alimentazione gas GPL, riscaldamento) sono completamente inutilizzabili; ai fini della loro riattivazione è necessario porre in atto importanti interventi di revisione / integrazione in conformità alle vigenti disposizioni normative da parte di ditte specializzate per le singole tipologie: in particolare:

- l'impianto elettrico a servizio dei locali in piano terra risulta danneggiato per le infiltrazioni di umidità sopra riportate ed anche in parte manomesso con presenza di cavi volanti e mancanza di comandi e prese a parete; per i locali in piano primo le linee a servizio dei vani risultano in parte impostate ma da ultimare a seguito di interventi di ristrutturazione mai ultimati;
- l'impianto di distribuzione gas GPL necessita di interventi di revisione e verifica circa la tenuta delle condotte e funzionalità del bombolone interrato; ad oggi il locale cucina risulta sgombero da qualsivoglia tipologia di attrezzatura.
- l'impianto di riscaldamento, non risulta collegato e riattivabile, quanto meno se non attraverso verifica delle condotte e nuova installazione di generatori (ad oggi non più funzionanti, dismessi e/o rimossi).

Le condotte e gli impianti dovranno inoltre essere rimodulati e adeguati a seguito degli interventi di demolizione e ripristino delle porzioni di fabbricato non sanabili, tutte elencate nel quadro della conformità edilizio / urbanistica, per le quali specifiche entità si rimanda alla consultazione del computo metrico estimativo allegato a quantificazione egli oneri necessarie per la messa in ripristino della situazione dei luoghi effettivamente autorizzata.

Per tutto quanto specificato, ai fini della valorizzazione del compendio immobiliare oggetto di stima, si ritiene congruo considerare un deprezzamento generale pari al 40% della valutazione di partenza, ovvero, in ordine allo effettivo stato dei luoghi ed agli interventi considerati necessari per la riattivazione delle normali

condizioni di salubrità degli ambienti e requisiti di agibilità per la civile abitazione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Acqui Terme. I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda i fabbricati che i terreni di pari destinazione e condizione. In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile. La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di abitazione in piano terra	sup lorda di pavimento	334,00	1,00	334,00
Locali di abitazione in piano primo	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
Locali accessori in piano sottotetto	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
Lastrici solari e balconi	superf. esterna lorda	134,00	1,00	134,00
Area scoperta pertinenziale destinata a verde e parcheggio	sup reale lorda	1.545,00	1,00	1.545,00
Porticato accessorio in piano terra	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
Area scoperta destinata a piazzale - appezzamento agricolo	sup reale lorda	2.920,00	1,00	2.920,00
		5.196,00		5.196,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2024

Zona: Acqui Terme

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità Immobiliare di civile abitazione con accesso

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870,00

Valore di mercato max (€/mq): 560,00

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Acqui Terme

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria ;

Uffici del registro di Acqui Terme ;

Ufficio tecnico di Acqui Terme ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre: II - 2024

Provincia di Alessandria

Comune di Acqui Terme;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona: C1 / Periferica / zona di espansione

Destinazione: residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Valore MAX unitario: €/mq. 870,00

Valore MIN unitario: €/mq. 580,00

;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:**fabbricato di civile abitazione. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 317.330,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di abitazione in piano terra	334,00	€ 500,00	€ 167.000,00
Locali di abitazione in piano primo	111,00	€ 500,00	€ 55.500,00
Locali accessori in piano sottotetto	111,00	€ 300,00	€ 33.300,00
Lastrici solari e balconi	134,00	€ 250,00	€ 33.500,00
Area scoperta pertinenziale destinata a verde e parcheggio	1.545,00	€ 10,00	€ 15.450,00
Porticato accessorio in piano terra	41,00	€ 200,00	€ 8.200,00

Area scoperta destinata a piazzale - appezzamento agricolo	2.920,00	€ 1,50	€ 4.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 317.330,00
Valore Finale			€ 317.330,00
Valore corpo			€ 317.330,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 317.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 317.330,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fabbricato di civile abitazione	Abitazione in villini [A7]	5.196,00	€ 317.330,00	€ 317.330,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri per rimozione / demolizione porzioni abusive non sanabili	€ -45.510,05
Oneri professionali e diritti amministrativi per presentazione pratiche edilizie	€ -3.000,00
Oneri professionali per aggiornamento catastale	€ -2.200,00
Abbattimento del 40% sul valore globale in ordine allo stato attuale dei luoghi accertato	€ -126.932,00
Arrotondamento per eccesso	€ 312,05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.000,00
---	---------------------

Data generazione:
15-12-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Fabrizio Grillo

