

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **17/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione di  
tipo civile**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: [silvio.prato@alice.it](mailto:silvio.prato@alice.it)

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

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

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

omissis proprietà 1000/1000, foglio 16, particella 1133, subalterno 28, indirizzo Via Nizza n.45, piano 3, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 77 mq., rendita € 387,34

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Corpo:** A

### **Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato al Sig.omissis.

Il Sig.omissis è deceduto in data 26/10/2022 lasciando a succedere il figlio (ed attuale esecutato) Sig.omissis.

Ad oggi non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate nessuna Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione Tacita di Eredità a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 23/05/2024 al Reg.Gen.n°2283 ed al Reg.Part.n°1906.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis.

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Nizza n.221 - Acqui Terme (AL) - 15011

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

**Valore complessivo intero:** Euro 30.700,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**  
Località/Frazione  
Via Nizza n.221

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

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

Data di presentazione: 20-03-2025

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nizza n.221**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis proprietà 1000/1000, foglio 16, particella 1133, subalterno 28, indirizzo Via Nizza n.45, piano 3, comune Acqui Terme, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 77 mq., rendita € 387,34

##### Note:

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato al Sig.omissis. Il Sig.omissis è deceduto in data 26/10/2022 lasciando a succedere il figlio (ed attuale esecutato) Sig.omissis.

Ad oggi non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate nessuna Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione Tacita di Eredità a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 23/05/2024 al Reg.Gen.n°2283 ed al Reg.Part.n°1906.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che la tramezza che divide le due camere (nella suddetta planimetria indicate con i numeri "2" e "3") risulta traslata verso est: per cui la camera individuata con il numero "3" risulta di dimensioni maggiori rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale e la camera individuata con il numero "2" risulta di dimensioni inferiori rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale.

Che il piccolo ripostiglio a cui si accede dal corridoio ha dimensioni minori rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che la tramezza che divide le due camere (nella suddetta planimetria indicate con i numeri "2" e "3") risulta traslata verso est: per cui la camera individuata con il numero "3" risulta di dimensioni maggiori rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale e la camera individuata con il numero "2" risulta di dimensioni inferiori rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale.

Che il piccolo ripostiglio a cui si accede dal corridoio ha dimensioni minori rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale.

Variazione Catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile:  
€ 850,00

Oneri Totali: € 850,00

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

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**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:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Giudice di Pace di Acqui Terme in data 27/04/2023 ai nn. 92/2023; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/06/2023 ai nn. 2944/192; Importo ipoteca: € 12.000,00; Importo capitale: € 4.767,41;

### Note:

L'immobile oggetto della presente iscrizione risulta ancora catastalmente intestato al Sig. omissis.

Il Sig. omissis è deceduto in data 26/10/2022 lasciando a succedere il figlio (ed attuale esecutato) Sig. omissis.

Ad oggi non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate nessuna Dichiarazione di Successione in morte del Sig. omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione Tacita di Eredità a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 23/05/2024 al Reg.Gen.n°2283 ed al Reg.Part.n°1906.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 17/12/2024 ai nn. 7277 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 23/01/2025 ai nn. 280/223;

Note:

L'immobile oggetto della presente trascrizione risulta ancora catastalmente intestato al Sig.omissis. Il Sig.omissis è deceduto in data 26/10/2022 lasciando a succedere il figlio (ed attuale esecutato) Sig.omissis.

Ad oggi non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate nessuna Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione Tacita di Eredità a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 23/05/2024 al Reg.Gen.n°2283 ed al Reg.Part.n°1906.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 2.600,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 11.346,15 (Situazione riferita al giugno 2025)

**Millesimi di proprietà:** 32,878

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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 proprietà 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 26/10/2022.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 29/09/1975, ai nn. 9672/6034; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 01/10/1975, ai nn. 3462/2724.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà 1000/1000 dal 26/10/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Continuità delle trascrizioni:

L'immobile oggetto di procedura risulta ancora catastalmente intestato al Sig.omissis.

Il Sig.omissis è deceduto in data 26/10/2022 lasciando a succedere il figlio (ed attuale esecutato) Sig.omissis.

Ad oggi non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate nessuna Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis, ma risulta solamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme Accettazione Tacita di Eredità a favore di omissis e contro omissis: accettazione trascritta in data 23/05/2024 al Reg.Gen.n°2283 ed al Reg.Part.n°1906.

E' quindi necessario produrre all'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione in morte del Sig.omissis.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°681 del 30/04/1968  
Intestazione: omissis  
Per lavori: Costruzione fabbricato di abitazione in Via Nizza di Acqui Terme.  
Presentazione in data 19/02/1962  
Rilascio in data 30/04/1968 al n. di prot. 681  
Abitabilità/agibilità in data 17/07/1964

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n°91/86 del 21/02/1991 (Condono n°857)  
Intestazione: omissis  
Per lavori: Difficoltà rispetto al progetto originario  
Presentazione in data 09/07/1986  
Rilascio in data 21/02/1991

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n°109/96 del 21/02/1996 (Condono n°587 MEM)  
Intestazione: omissis  
Per lavori: Modifica aspetti esteriori  
Presentazione in data 12/02/1986  
Rilascio in data 21/02/1996

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati presenti presso gli Uffici del Comune di Acqui Terme (Concessione in Sanatoria n°91/86) si è riscontrato che il piccolo ripostiglio a cui si accede dal corridoio ha dimensioni minori (lunghezza pari a circa la metà) rispetto alla rappresentazione di cui ai suddetti elaborati presenti presso gli Uffici del Comune di Acqui Terme.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati presenti presso gli Uffici del Comune di Acqui Terme (Concessione in Sanatoria n°91/86) si è riscontrato che il piccolo ripostiglio a cui si accede dal corridoio ha dimensioni minori (lunghezza pari a circa la metà) rispetto alla rappresentazione di cui ai suddetti elaborati presenti presso gli Uffici del Comune di Acqui Terme.

C.I.L.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Acqui Terme):  
Euro 3.100,00

Oneri Totali: € 3.100,00

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

Note: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Via Nizza n.221**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio di civile abitazione ubicato in Acqui Terme Via Nizza n°221, posto al piano terzo (quarto fuori terra) del caseggiato denominato "Condominio Gloria"; composto da un corridoio/disimpegno, da una cucina, da tre camere, da un bagno, da un ripostiglio e da un terrazzo; con annessa pertinenziale cantina (distinta con il numero 30) nell'interrato.

L'alloggio è posto alle seguenti coerenze: vuoto su strada, vano scala condominiale, altra unità immobiliare abitativa.

La cantina è posta alle seguenti coerenze: corridoio comune, cantine n°28 e n°31.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ommissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ommissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le piastrelle in graniglia sono presenti in tutti i locali ad eccezione del bagno e della cucina, ove sono presenti le piastrelle in gres.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna	tipologia: <b>rettilinea</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> diffusori: <b>termosifoni con termovalvole</b> <u>Note:</u> Al momento del sopralluogo i termosifoni risultavano staccati.

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

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 34.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	77,00	Euro 450,00	Euro 34.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 34.650,00
aumento del 0.00%	Euro 0,00
aumento del 0.00%	Euro 0,00

Valore Corpo	Euro 34.650,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 34.650,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 34.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	77,00	Euro 34.650,00	Euro 34.650,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.950,00

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

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

**Euro 30.700,00****Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Acqui Terme Fg.16 m.le 1133Allegato 2: Planimetria catastale urbana Acqui Terme Fg.16 m.le 1133 sub.28Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 18/07/2025

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