

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **241/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/04/2026 – ore 12:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Unità immobiliare**  
**residenziale unifamiliare con**  
**accessori**

**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:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

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

OMISSIS, nato a Acqui Terme ( AL ) il 20/01/1983 - C.F.: OMISSIS - prop. 500/1000 OMISSIS, nata a Acqui Terme ( AL ) il 28/04/1980 - C.F.: OMISSIS - prop. 500/1000, foglio 3, particella 557, subalterno 1, indirizzo Borgata Bricco c.n.4, piano T-1, comune Acqui Terme , categoria A/2, classe 2, consistenza Vani 7,50, rendita € 406,71

foglio 3, particella 557, subalterno 2, indirizzo Borgata Bricco c.n.4, piano T-1, comune Acqui Terme , categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34,00, rendita € 86,04

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2025 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di affitto risulta essere adeguato all'immobile oggetto di contratto di locazione in essere. Si precisa che nel contratto di locazione sono stati citati terreni pertinenziali che risultano menzionati semplicemente per superficie pari a mq.3.000,00, e non per identificativo catastale. La superficie complessiva del mappale 557 - ente urbano - è di complessivi mq. 678,00.. Registrato a Acqui Terme il 15/09/2025 ai nn.1426 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4

Data di rilascio: 01/10/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

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

**Bene:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Borgata Bricco n. 4 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori

**Valore complessivo intero:** €. 164.000,00

**Beni in Acqui Terme (AL)**

Località/Frazione

Borgata Bricco n. 4

**Lotto: 1 - Unità immobiliare residenziale unifamiliare con accessori**

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

Data di presentazione: 30-10-2025

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL) CAP: 15011, Borgata Bricco n.4****Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, nato a Acqui Terme ( AL ) il 20/01/1983 - C.F.: OMISSIS - prop. 500/1000 OMISSIS, nata a Acqui Terme ( AL ) il 28/04/1980 - C.F.: OMISSIS - prop. 500/1000, foglio 3, particella 557, subalterno 1, indirizzo Borgata Bricco c.n.4, piano T-1, comune Acqui Terme , categoria A/2, classe 2, consistenza Vani 7,50, rendita € 406,71Derivante da: NCEU: atto di aggiornamento per ampliamento, divisione, diversa distribuzione spazi interni: prot. AL0312940 del 25/11/2009: U.I.U. derivate: Fg. 3 mappale 557 sub 1 e 2 ( ex mappale 119 sub 2 e 3 ); aggiornamento oggetto di accertamento d'ufficio prot. AL00040736 del 19/02/2010 per rettifica classamento U.I.U. censito a fg. 3 mappale 557 sub 1 ( da categ. A/4 di cl. 3 a categ A/2 di cl. 2 ); NCEU: Atto di aggiornamento per ampliamento prot. AL0096325 del 06/05/2004: U.I.U. derivate: Fg. 3 mappale 119 sub 1 e 2 ( ex mappale 119 ). NCEU: Atto di aggiornamento per costituzione area urbana prot. AL0219291 del 07/10/2003: Fg. 3 mappale 533 categ. F/1 di mq. 30,00; NCEU: Atto di aggiornamento per denuncia di fabbricato urbano prot. 147 del 21/06/1993: U.I.U. censita a Fg. 3 mappale 119 NCT: Atto di aggiornamento per ampliamento fabbricato su area di corte: prot. AL0290007 del 04/11/2009 - mappale 557 ( ex mappale 119, 531 ) di sup. complessiva mq. 678,00; NCT: Atto di aggiornamento per stralcio e fusione area di corte: prot. AL0046238 del 09/03/2004 - mappale 119 ( ex mappale 119 e 533 ) di sup. complessiva mq. 400,00; NCT: Atto di aggiornamento per frazionamento prot. AL0204352 del 23/09/2003: derivati mappali 531, 532, 533 ( ex mappale 118 ) NCT: atto di aggiornamento per passaggio Fabbricato Rurale ad Ente Urbano: prot. 79776 del 16/06/1993 - mappale 119 di sup. complessiva mq. 370,00;Confini: A nord: mappale 113; A Est: mappale 574; A sud: mappale 120 ( ora strada consorziale ); A Ovest: mappale 543, 558

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a Acqui Terme ( AL ) il 20/01/1983 - C.F.: OMISSIS - prop. 500/1000 OMISSIS, nata a Acqui Terme ( AL ) il 28/04/1980 - C.F.: OMISSIS - prop. 500/1000, foglio 3, particella 557, subalterno 2, indirizzo Borgata Bricco c.n.4, piano T-1, comune Acqui Terme , categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34,00, rendita € 86,04

Derivante da: NCEU: atto di aggiornamento per ampliamento, divisione, diversa distribuzione spazi interni: prot. AL0312940 del 25/11/2009: U.I.U. derivate: Fg. 3 mappale 557 sub 1 e 2 ( ex mappale 119 sub 2 e 3 ); NCEU: Atto di aggiornamento per ampliamento prot. AL0096325 del 06/05/2004: U.I.U. derivate: Fg. 3 mappale 119 sub 1 e 2 ( ex mappale 119 ). NCEU: Atto di aggiornamento per costituzione area urbana prot. AL0219291 del 07/10/2003: Fg. 3 mappale 533 categ. F/1 di mq. 30,00; NCEU: Atto di aggiornamento per denuncia di fabbricato urbano prot. 147 del 21/06/1993: U.I.U. censita a Fg. 3 mappale 119 NCT: Atto di aggiornamento per ampliamento fabbricato su area di corte: prot. AL0290007 del 04/11/2009 - mappale 557 ( ex mappale 119, 531 ) di sup. complessiva mq. 678,00; NCT: Atto di aggiornamento per stralcio e fusione area di corte: prot. AL0046238 del 09/03/2004 - mappale 119 ( ex mappale 119 e 533 ) di sup. complessiva mq. 400,00; NCT: Atto di aggiornamento per frazionamento prot. AL0204352 del 23/09/2003: derivati mappali 531, 532, 533 ( ex mappale 118 ) NCT: atto di aggiornamento per passaggio Fabbricato Rurale ad Ente Urbano: prot. 79776 del 16/06/1993 - mappale 119 di sup. complessiva mq. 370,00;

Confini: A nord: mappale 113; A Est: mappale 574; A sud: mappale 120 ( ora strada consorziale ); A Ovest: mappale 543, 558

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione catastale non risulta conforme: sono state accertate modeste variazioni relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni alla U.I.U. residenziale, rispetto a quanto rappresentato originariamente in planimetria catastale. Necessiterà quindi procedere alla predisposizione e presentazione di atto di aggiornamento, con causale 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 alla U.I.U. censita a Fg. 3 mappale 557 sub 1. Oneri professionali e diritti di segreteria quantificabili in complessivi €.700,00. La piccola costruzione fuori terra localizza sulla porzione di corte a nord, a delimitazione del pozzo in proprietà, in base alle linee guida per l'identificazione catastale dei fabbricati, non risulta essere soggetta ad accatastamento in ordine ai relativi parametri dimensionali.

*Note generali: L'immobile urbano sopra identificato costituisce utenza / avente diritto sul Consorzio Strada vicinale " Bricco ". Da informazioni assunte per interpello al Presidente in carica, il Consorzio alla data odierna non ha posizione di credito / debito nei confronti di nessun utente; la ripartizione delle quote consortili viene attivata solo nel momento in cui la sede stradale divenga oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e/o interventi non ritenuti di mantenimento ordinario dello stato dei luoghi.*

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

Trattasi di fabbricato urbano destinato a civile abitazione residenziale unifamiliare di vecchia costruzione elevato a due piani fuori terra, così composta: vani di abitazione in piano primo con accesso da locale ingresso / vano scala in piano terra; locali pertinenziali in piano terra destinati a lavanderia, magazzino / deposito, cantina e box, fienile in piano primo, nonché porzioni di area cortilizia in parte delimitata con muretti di cinta, destinate a zone di manovra e parcheggio, oppure a verde.

**Caratteristiche zona:** area agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2025 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.  
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di affitto risulta essere adeguato all'immobile oggetto di contratto di locazione in essere. Si precisa che nel contratto di locazione sono stati citati terreni pertinenziali che risultano menzionati semplicemente per superficie pari a mq.3.000,00, e non per identificativo catastale. La superficie complessiva del mappale 557 - ente urbano - è di complessivi mq. 678,00..  
Registrato a Acqui Terme il 15/09/2025 ai nn.1426 serie 3T  
Tipologia contratto: 4+4  
Data di rilascio: 01/10/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Durata contratto in essere: dal 01/10/2025 al 30/09/2029; Versamento €.600,00 mensili entro il giorno 20 di ogni mese Immobile locato: Comune di Acqui Terme - Borgata Bricco n.4 NCEU: Fg.3 mappale 557 sub. 1 e 2

### 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 01/06/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 13/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; Note: Durata: 30 anni Immobili interessati Comune di Acqui Terme - Borgata Bricco c.n. 4: NCEU: Fg. 3 mappale 557 sub 1 NCEU: Fg. 3 mappale 557 sub 2 NCT: Fg. 3 mappale 557 - E.U. di mq. 678 .

**- 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 01/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/10/2025 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati: Comune di Acqui Terme - Borgata Bricco c.n. 4: NCEU: Fg. 3 mappale 557 sub 1 NCEU: Fg. 3 mappale 557 sub 2 NCT: Fg. 3 mappale 557 - E.U. di mq. 678 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva

## 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:** In relazione alla specifica destinazione d'uso ai fini abitativi residenziali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, la stessa risulta assoggetta alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.Lvo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.Lvo 29/12/2006 n. 311 e s.m.i. nonchè ex L.R. n. 13 del 18/05/2007; all'attualità la certificazione risulta già essere stata predisposta e menzionata nel contratto di locazione senza indicazione dei relativi estremi di deposito, ma non acquisita agli atti durante l'istruttoria tecnica della presente procedura; qualora non fosse reperibile sarà necessario provvedere a nuova presentazione. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €.300,00

**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 14/11/2003 al 09/11/2006 . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il OMISSIS diventa proprietario a seguito di atti di permuta con il Sig. OMISSIS dei seguenti veni immobili Comune di Acqui Terme - Borgata Bricco c.n. 4 NCEU: Fg. 3 mappale 533

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/05/2006 al 01/06/2016 . 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: Il Sig. OMISSIS acquista dal OMISSIS, fra gli altri, i seguenti beni immobili: Comune di Acqui Terme - Borgata Bricco c.n. 4 NCEU: Fg. 3 mappale 119 sub 2 NCEU: Fg. 3 mappale 533 NCT: Fg. 3 mappale 531

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/06/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: I Sig. OMISSIS e OMISSIS acquistano dal Sig. OMISSIS, i seguenti beni immobili: Comune di Acqui Terme - Borgata Bricco c.n. 4 NCEU: Fg. 3 mappale 557 sub 1 NCEU: Fg. 3 mappale 557 sub 2 Riferimento a contratto preliminare di vendita autenticato a ministero del Notaio Garbarino Gabriele in data 12/03/2013 al repert. n. 166261 / 20500 trascritto in Acqui Terme in data 13 / 03 / 2013 al Reg. Gen. 1052 e Reg. Part. 760

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 492/05/0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica degli esistenti muri di cinta e delimitazione del sedime pertinenziale a cortile del fabbricato di civile abitazione, nonché apertura di una finestra sul fronte Nord per il locale ripostiglio

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. D5304920

NOTE: Esecuzione sui fronti Nord ed Est del fabbricato di abitazione in parte nel sedime del OMISSIS, per concessione scritta 01/09/2005 ( vedi documentazione allegata costituente parte integrante del fascicolo tecnico richiamato ) di adeguata intercapedine onde eliminare l'umidità ai vani in piano terra.

Numero pratica: 248/06/0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione interna vani d'abitazione in piano primo, con opere di restauro e risanamento conservativo

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

Presentazione in data 06/06/2006 al n. di prot. D6302480

NOTE: Comunicazione di ultimazione lavori al 05/06/2009 depositata in data 09/06/2009 al prot. 9589

Numero pratica: 361/06/0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione porticati pertinenziali al fabbricato di civile abitazione e completamento delimitazione recinzione area cortilizia

Oggetto: Interventi di completamento

Presentazione in data 04/08/2006 al n. di prot. D6103610

Rilascio in data 21/09/2006 al n. di prot. 78/06

NOTE: Comunicazione inizio lavori al 13/04/2007 di cui a deposito in data 12/04/2007 prot. 5766 Comunicazione ultimazione lavori di cui a deposito in data 08/10/2009 prot. 16241 con integrazione documentale di cui a deposito in data 27/11/2009 prot. 19541

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A conclusione dello accesso preliminare sui luoghi sono state accertate modeste difformità relativamente alla suddivisione interna dei locali accessori posti in piano terra:

- demolizione tramezza di divisione locale deposito attrezzi;
- modifica accesso al locale sgombro dal vano ingresso alla porzione abitativa;
- modifica aperture a servizio dei locali sgombero e cantina.

Si veda in proposito l'elaborato grafico di dettaglio per localizzazione situazioni difformi accertate.

In base all'odierna normativa tali opere risultano ammesse e sanabili sotto l'aspetto edilizio urbanistico mediante predisposizione e deposito di pratica edilizia SCIA in sanatoria, comprendente il versamento di sanzioni amministrative, relativi diritti di segreteria, oltre a spese tecniche professionali ed oneri fiscali derivanti, quantificabili alla data odierna in complessivi €. 2.500,00.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree e fabbricati destinati ad attività agricola - art. 52 delle N.T.A. - Vedi stralcio allegato
Norme tecniche di attuazione:	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, di approvazione della prima variante e revisione generale ; integrato con la variante strutturale di adeguamento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 25.11.2015 - Vedasi stralcio allegato

**Note sulla conformità:**

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

**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 di tipo civile [A2] di cui al punto Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva**

Trattasi di fabbricato unifamiliare semi indipendente, ubicato all'interno di una borgata residenziale, posta al limite del territorio comunale di Acqui Terme, servita da strada Consorziale in diramazione dalla S.P. 232 corrente nella Frazione Moirano.

Nello specifico il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, con un fronte parzialmente in aderenza ad altro fabbricato residenziale in proprietà di terzi; originariamente la cellula edilizia risulta essere stata realizzata in tempi remoti - ante '67 -, costituita da struttura in elevazione in muratura di laterizio e pietre, orizzontamenti intermedi in putrelle e voltini di laterizio, tetto di copertura in orditura in legno, con manto di copertura in coppi vecchi di laterizio.

Internamente, i vani residenziali si concentrano unicamente al piano primo, con accesso dal porticato in piano terra, posto sul fronte Sud, in una piccola zona ingresso-disimpegno, con vano scala di collegamento.

L'unità abitativa è composta da ampio locale soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere; dai vani residenziali si ha accesso anche ad altro locale, attualmente al rustico, destinato a ripostiglio.

Al piano terra sono presenti vani accessori, pertinenziali, costituiti da locale deposito attrezzi, sgombero, ampio locale cantina e box, oltre a zone porticate: la prima, posta sul fronte Sud con pilastri rivestiti con laterizio, orditura in legno e manto di copertura costituito da coppi in laterizio, piano di calpestio in piastrelle di grès; la seconda con affaccio sul fronte Nord, destinata a legnaia con copertura in semplice orditura di legno e manto in coppi, con piano calpestio a fondo naturale.

A completamento della consistenza del fabbricato, vi è un ampio locale fienile in piano primo, con accesso esclusivo esterno, a mezzo di scala removibile, costituito da struttura al rustico.

Per quanto alle rifiniture interne i vani di abitazione si presentano con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di grès, rivestimento scala di collegamento piano terra / primo con lastre di marmo lucido; intonaci e tinte su pareti orizzontali e verticali non rivestite; serramenti interni in legno con specchiature opache; serramenti esterni per finestre e porte finestre in intelaiatura di legno con doppio vetro a taglio termico, non vi sono persiane a corredo; portoncino d'ingresso blindato.

I locali accessori si presentano senza rifiniture, ovvero con piano di calpestio in battuto di Cls. e rinzaffo parziale su pareti verticali ed orizzontali, per quanto al piano terra, completamente al rustico, per quanto al locale fienile in piano primo.

Il locale box, di buona metratura utile, risulta essere rifinito al rustico con semplice rinzaffo su murature, piano di calpestio in battuto di Cls. e basculante di accesso metallica (non dotata di apertura automatica e/o quanto meno di predisposizione).

Dotazioni impiantistiche:

- impianto luce forza con sezionatore e quadretto di utenza interno all'abitazione;
- idrico sanitario per acqua calda e fredda per adduzione apparecchiature igienico sanitarie locale bagno (wc con cassetta di cacciata incassata, bidet, lavabo e vasca), nonché per lavandino e lavastoviglie locale cucina;
- impianto di scarico acque reflue in impianto di depurazione autonomo (tipo imhoff);
- linee di distribuzione GPL per adduzione impianto riscaldamento e blocco cucina in muratura;
- riscaldamento con generatore interno costituito da caldaia a condensazione, batterie radianti in alluminio (no termovalvole), elementi termoarredo in acciaio per locale bagno;
- Impianto antenna TV;
- caminetto a legna.

Esternamente:

i fronti del fabbricato risultano essere rifiniti parzialmente con intonacatura e tinta limitatamente per il fronte Sud, in corrispondenza della porzione di fabbricato destinata a civile abitazione; le restanti porzioni risultano al rustico, con semplice rinzaffo ed inserti in elementi di laterizio ( frangisole locale fienile in piano primo ); i prospetti posti sui fronti Est, Nord ed Ovest si presentano con semplice rinzaffo ed in parte in nuda muratura, senza tipologia di rifinitura.

L'area scoperta pertinenziale posta sul fronte Sud è delimitata da un basso muro in muratura, con soprastante cancellata metallica e cancello carraio e cancelletto pedonale, in fregio alla strada Consorziale, costituenti gli accessi principali al fabbricato; il piano di calpestio interno, fatta eccezione per la porzione sottostante alla zona porticata di cui a precedente descrizione, è a fondo inghiaiato / naturale.

La porzione residua di area scoperta pertinenziale rivolta a Nord non risulta delimitata da qualsivoglia tipologia di recinzione, con accesso attraverso una zona in proprietà di terzi, comunque con fondo inghiaiato / naturale.

In tale porzione di area risulta localizzato in prossimità del confine di proprietà Nord / Est il bombolone GPL; mentre sul limite Ovest è posizionato l'impianto di depurazione delle acque reflue, con scarico finale in fosso corrente in proprietà di terzi.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **905,00**

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto alla parte abitativa, i locali si presentano in buono stato di conservazione ed utilizzo, fatta eccezione per il locale ripostiglio, al quale si ha accesso diretto dai locali del piano primo; ad oggi si presenta al rustico e sono state segnalate infiltrazioni dalla soprastante copertura a nudo tetto, per il quale sarà necessario provvedere ai necessari ripristini e messa in sicurezza, al fine di scongiurare eventuali aggravanti delle situazioni di ammaloramento. In aggiunta il piccolo balconcino pertinenziale posto sul fronte Sud, presenta notevoli segni di dissesto, per cui si dovrà procedere ad interventi di risanamento e recupero.

I locali pertinenziali in piano terra si presentano in buono stato di conservazione, tenuto conto del grado di rifinitura al rustico; stato di manutenzione precario con situazione di ammaloramento importanti invece sono state accertate per il locale fienile in piano primo.

Esternamente le facciate sul fronte Sud si presentano in discreto stato di conservazione, relativamente alle porzioni dell'involucro del blocco abitativo; per le porzioni relative al fienile quota piano primo, nonché per i fronti Est e Nord e relativi risvolti, le superfici risultano con situazioni di ammaloramento degli intonaci importanti, per i quali si renderà essenziale procedere ai necessari interventi di ripresa e sistemazione.

Gli apparati impiantisti si presentano in buono stato di manutenzione e perfettamente funzionanti; sarà comunque utile provvedere alla verifica delle linee di adduzione, quadri di comando e gruppi di intercettazione da parte di tecnici qualificati, per eventuali adeguamenti in conformità alle vigenti normative specifiche di settore.

L'area scoperta pertinenziale posta sul fronte Sud, dalla quale viene praticato l'accesso principale al fabbricato, risulta in buono stato di utilizzo; la porzione residua a Nord a fondo inghiaiato / naturale, necessita a modesto parere del Sottoscritto, di alcuni interventi di sistemazione e migioria specie per la regimazione delle acque meteoriche di sgrondo, per il possibile verificarsi di situazioni di ristagno ed accumulo in diretta adiacenza delle murature perimetrali del fabbricato.

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani di abitazione in piano primo	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00

Vani accessori in piano terra	sup lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00
Porticato accessorio ai vani di abitazione in piano terra	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Box in piano terra	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Porticato accessorio destinato a legnaia	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
Locale fienile in piano primo	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Corte pertinenziale delimitata posta sul fronte Sud	sup reale lorda	126,00	1,00	126,00
Corte pertinenziale a verde ed area di manovra posta sul fronte Nord	sup reale lorda	275,00	1,00	275,00
		<b>905,00</b>		<b>905,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**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 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: Semestre I - 2025

Provincia di Alessandria

Comune di Acqui Terme

Zona: Suburbana E1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Destinazione: residenziale

Abitazione civile

Valore unitario max: €/mq. 990,00

Valore unitario min: €/mq. 660,00

Box:

Valore unitario max: €/mq. 750,00

Valore unitario min: €/mq. 620,00

Magazzini:

Valore unitario max: €/mq. 430,00

Valore unitario min: €/mq. 310,00

;

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

.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 223.315,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani di abitazione in piano primo	125,00	€ 700,00	€ 87.500,00
Vani accessori in piano terra	182,00	€ 400,00	€ 72.800,00
Porticato accessorio ai vani di abitazione in piano terra	35,00	€ 250,00	€ 8.750,00
Box in piano terra	43,00	€ 400,00	€ 17.200,00
Porticato accessorio destinato a legnaia	19,00	€ 200,00	€ 3.800,00
Locale fienile in piano primo	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
Corte pertinenziale delimitata posta sul fronte Sud	126,00	€ 15,00	€ 1.890,00
Corte pertinenziale a verde ed area di manovra posta sul fronte Nord	275,00	€ 5,00	€ 1.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.315,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 223.315,00</b>
Valore corpo			€ 223.315,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 223.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 223.315,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità di civile abitazione residenziale con accessori e corte esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	905,00	€ 223.315,00	€ 223.315,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri professionali per predisposizione APE	€ -300,00
Oneri professionali per aggiornamento catastale	€ -700,00
Deprezzamento del 25% sul valore globale immobile in relazione allo stato attuale dei luoghi	€ -55.828,75
Oneri professionali per regolarizzazione edilizio urbanistica	€ -2.500,00
Arrotondamento per eccesso	€ 13,75
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 164.000,00</b>

Data generazione: 11-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabrizio Grillo**

