
TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

n° gen. rep. **103 / 2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18.06.2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio
condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi**

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: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, nata ad il , foglio 29, particella 448, subalterno 21, indirizzo via Emilia 5, piano S1 - 1, comune Acqui Terme, categoria A2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie 92, rendita € 511,29

Note: l'indirizzo catastale (via Emilia 5) non corrisponde all'indirizzo reale attuale dell'unità immobiliare che è via Baretti 5.

2. Stato di possesso

Bene: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

.

Bene: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

.

Bene: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Comproprietari: NESSUNO

6 Misure Penali

.

Beni: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

.

Bene: via Baretti civico 5 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - appartamento al primo piano (2° f.t.) di edificio condominiale pluripiano oltre a cantina nei fondi

Valore complessivo intero: 35.200,00

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di
contro ; a rogito di tribunale di
Alessandria in data 01/04/2025 ai nn. 1759 / 2025 iscritto/trascritto a Acqui Terme
in data 10/04/2025 ai nn. 1511/1258.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600 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: € 4.278,79. Riferimento alla data del 24.04.2026 - vedasi prospetto redatto dall'amministratore condominiale

Millesimi di proprietà: 22,480

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: **proprietario/i ante ventennio al 12/09/2023**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pier Domenico BACCALARIO, in data 23/01/1965, ai nn. 22834; trascritto a Acqui Terme, in data 05/02/1965, ai nn. 461/349.

Titolare/Proprietario: dal 12/09/2023 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio
Eugenio TORELLO, in data 12/09/2023, ai nn. 127806/26034; registrato a Asti, in
data 19/09/2023, ai nn. 5981/1T; trascritto a Acqui Terme, in data 20/09/2023, ai
nn. 4300/3574.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 709 / 1962

Intestazione: Geom. Giacomo ORIONE (cond. CONSOLATA)

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO A SETTE E CINQUE PIANI FUORI TERRA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1962 al n. di prot. 709

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della disposizione delle

partizioni interne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione della disposizione delle partizioni interne

sanzione amministrativa: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 100,00

competenze tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: variazione della disposizione delle partizioni interne regolarizzabili mediante CILA in sanatoria

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano primo (secondo fuori terra) di edificio condominiale pluripiano sito nel concentrico del comune di Acqui Terme, in zona centrale a prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento è composto da ingresso su corridoio / disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, tinello con cucinino, due balconi e cantina nei fondi.

1. Quota e tipologia del diritto:

per 1 / 1

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1960 / 64

L'intero fabbricato è composto da 8 piani complessivi di cui fuori terra 7 e di cui interrati 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile oggetto di esecuzione così come, più in generale, l'edificio condominiale di cui è parte integrante, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: klinker condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica / monocottura condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete Note: è stata riscontrata nel locale bagno la presenza, sul soffitto, di tracce di pregresse infiltrazioni di acque dai piani superiori.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con termoregolazione individuale del calore
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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
superficie catastale	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
		92,00		92,00

Pertinenze

A1. Cantina Posto al piano interrato Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 8 circa mq Destinazione urbanistica: cantina
Valore a corpo: **€ 1000**

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

stima comparativa con valutazioni di unità immobiliari collocate in zona ed aventi caratteristiche simili a quella oggetto di esecuzione ed interessate da recenti compravendite o trattative di compravendite.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; 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 civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie catastale	92,00	€ 400,00	€ 36.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.800,00
Valore Finale			€ 36.800,00
Valore corpo			€ 36.800,00
Valore Pertinenze			€ 1.000,00

Valore complessivo intero

€ 37.800,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 37.800,00

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] con annesso Cantina	92,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00

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:

€ 35.200,00**Allegati:**

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione condominiale;
- copia lettera trasmissione alla Debitrice eseguita.

Acqui Terme, 08.05.2026

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andreo