

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. 129/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/09/2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Michele Delli Paoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Appartamento in condominio

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo

Codice fiscale: GMNNDR60D24C158N

Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Ovada

Telefono: 3358402985

E-mail: gamondo@oikosatelier.it

Pec: archandreagamondo@postacert.com

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 – Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in palazzina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 21, particella 101, subalterno 16, indirizzo Via Martiri della Libertà , interno 16, piano S-3, comune Incisa Scapaccino, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 51, rendita € 169,91 Stato di possesso

2. Stato di possesso

Bene: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento in palazzina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in palazzina

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Valore complessivo intero: 23.622,80 €

Beni in Incisa Scapaccino (AT)
Via Martiri della Libertà 9

Lotto: 001 – Appartamento in condominio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 16-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo civile [A2] sito VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 9 - Incisa Scapaccino (AT)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 101, subalterno 16, indirizzo Via Martiri della Libertà , interno 16, piano S-3, comune Incisa Scapaccino, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 51, rendita € 169,91

Confini: Cortile, vano scala e pianerottolo, sub 17

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Incisa Scapaccino è un tipico borgo del Monferrato astigiano, diviso tra un nucleo storico medievale arroccato sulla collina (Borgo Villa) e una parte bassa, che si sviluppa nella pianura della Valle Belbo. L'U.I. è parte di un grosso condominio - edificato verso la fine degli anni '60 del secolo scorso - sviluppato su sei livelli fuori terra, con negozi al piano terreno e residenze agli altri piani e un piano interrato per le cantine. Si trova a valle lungo la strada (via Martiri della Libertà) che collega Incisa Scapaccino con Nizza Monferrato. È una zona pianeggiante di forte passaggio situata vicino all'incrocio tra due strade provinciali, con edilizia residenziale, attività di vicinato e servizi.

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	AREE URBANE CENTRALI DI RISTRUTTURAZIONE a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Importanti centri limitrofi:	Acqui Terme
Attrazioni paesaggistiche:	Le terme di Acqui Terme
Attrazioni storiche:	La bollente (Acqui Terme)

3. STATO DI POSSESSO

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**;

Derivante da: Garanzia di mutuo a rogito di **OMISSIS** in data 21/03/2012 ai nn. **OMISSIS**;

trascritto ad Acqui Terme ai nn. **OMISSIS**

Importo ipoteca: € 90000

Importo capitale: € 45000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**;

derivante da: verbale di pignoramento a rogito di **OMISSIS** in data 15/04/2025 ai nn. 2476

trascritto ad Acqui Terme in data 27/05/2025 ai nn. **OMISSIS**.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00

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: € 6.717,92

nota:

Importo complessivo comprensivo di 779,35 per lavori straordinari della facciata, 1033,00 per spese di riscaldamento e 5.159,22 di generiche spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Millesimi di proprietà

i millesimi sono 26

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

Proprietario:

OMISSIS proprietario ante ventennio al 28/11/2005, in forza di atto di compravendita a rogito di **OMISSIS**, in data **OMISSIS**, ai nn. **OMISSIS**; trascritto ad **OMISSIS**, in data **OMISSIS**, ai nn. **OMISSIS**

Proprietario:

OMISSIS - proprietario dal 28/11/2005 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di **OMISSIS**, in data **OMISSIS**, ai nn. **OMISSIS**; trascritto ad **OMISSIS**, in data **OMISSIS**, ai nn. **OMISSIS**.

Continuità delle trascrizioni: Si.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Lic. n. 6/1968

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo edificio abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/1969

Rilascio in data 03/04/1968 al n. di prot. 6/68

Abitabilità in data 21/01/1970 al n. di prot. 6/68

7.1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	AREE URBANE CENTRALI DI RISTRUTTURAZIONE
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.	
<u>Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica</u>	

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

L'abitazione è posta al terzo piano di un condominio di sei piani oltre l'interrato, serviti da scala e ascensore condominiale. L'altezza interna dei locali è pari a 3 metri. Si accede dal vano scala comune, per mezzo di un lungo pianerottolo, direttamente nel corridoio che distribuisce longitudinalmente l'appartamento; questo è formato da due grandi stanze — la camera a nord e il soggiorno a ovest (con cucinotto finestrato annesso, tipico delle case dell'epoca) — divise dal servizio igienico finestrato. All'inizio del corridoio, immediatamente a destra del portoncino d'ingresso, è presente un ripostiglio di buone dimensioni. Sul fronte verso il cortile condominiale affaccia un balcone al quale si accede sia dalla camera sia dal soggiorno. Al piano seminterrato si trova la cantina di proprietà, di forma rettangolare regolare e con altezza pari a 2,80 metri.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa	62,00 m²
È posto al piano:	S1-3
L'edificio è stato costruito nel:	1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero:	16
Ha un'altezza utile interna di circa:	3,00 m
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra	n. 6

di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: normale

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Centralizzato

Impianto a norma SI

Esiste la dichiarazione di conformità NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		62,00		51,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Incisa Scapaccino (AT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/m²): 495,00

Valore di mercato max (€/m²): 710,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH"

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di: Incisa Scapaccino (AT) ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Acqui Terme;

Uffici del registro di: Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di: Incisa Scapaccino (AT) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m².):

secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2025-2) il valore di mercato preso a riferimento è:
 Categoria Residenziale - Abitazioni civili: da € 495,00 al m² a € 710,00 al m²

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.968,00.

Si tratta di un appartamento posto al terzo piano di un condominio datato ma in buone condizioni generali. L'appartamento è piccolo, mono affaccio a ovest, dotato di terrazzino di discreta lunghezza. In generale è in normali condizioni di manutenzione ma con finiture di modesto pregio, porte e finestre (a vetro singolo) in legno datate e non più idonee. Le condizioni generali del fabbricato e la presenza di alcune dotazioni consentono di prendere come riferimento il massimo valore OMI previsto in tabella per zona. La cantina posta al piano interrato permette di avere ulteriore spazio per riporre oggetti che, data l'esiguità dimensionale dell'appartamento, potrebbero costituire un problema.

É, comunque, una U.I. di basso valore generale che sconta il mancato aggiornamento negli anni (sostituzione degli infissi con altri a maggior capacità isolante e quant'altro), condizione che è da tenere in buon conto e che porta a quantificare una decurtazione del valore pari al 20%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	48,00	710,00	34.080,00
Terrazzo	2,00	710,00	1.420,00
Cantina	1,00	710,00	710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			36.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			36.210,00
Vetustà e povertà delle finiture detrazione del 20.00%		-0,20	-7.242,00
Valore Finale			28.968,00
Valore corpo			28.968,00
Valore complessivo intero			28.968,00
Valore complessivo diritto e quota			28.968,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	51,00	28.968,00	0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):

€ 4.345,20

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo.

Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:

1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

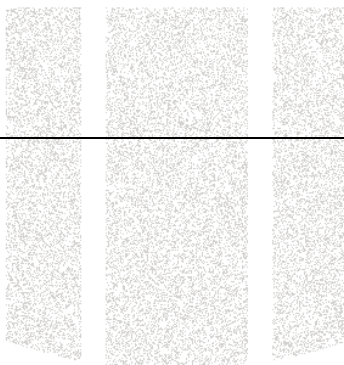
€ 23.622,80

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto degli esterni



Foto degli interni

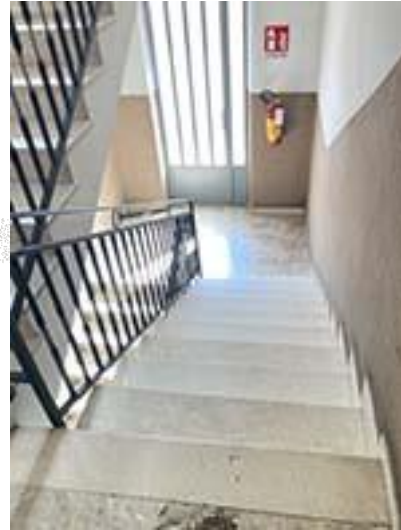


Sez. A
Architetto
**ANDREA
GAMONDO**
N° 392

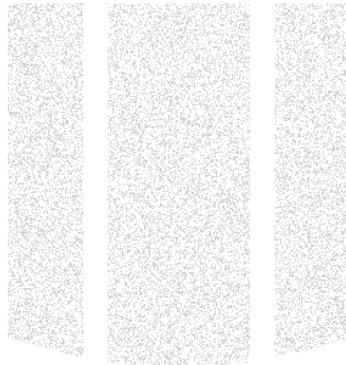
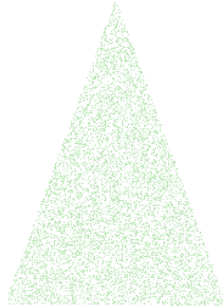
ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AL *



Foto alle parti comuni



10. ALLEGATI



REGOLARIO
P. - Cat. S. T. - 115



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

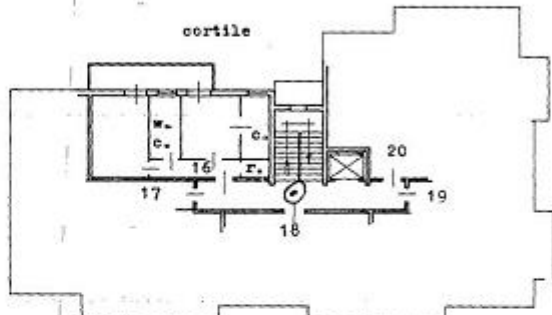
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**Lire
20**

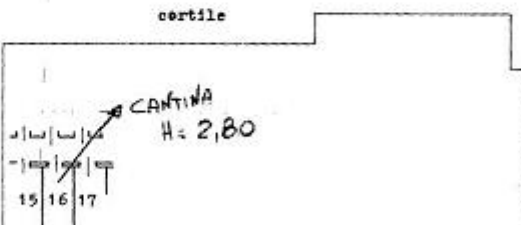
92/ NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di INCISA SCAPACCINO Via Martiri della Libertà
 Ditta CACCIARTE Teodoro n. Incisa Sc. 2/1/1923
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di A.S.T.I.



Piano 3°
H: 3.-



Piano S.
H: 2,80

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	19 MAG. 1971
PROT. N°	61

Compilata dall'Ing. Biagio SOAVE
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di ASTI

data 10 MARZO 1970

Firma: *[Signature]*

19025

SCALA DI 1:200

ORIENTAMENTO



Figura 1: planimetria catastale

Ultima planimetria in atti



Figura 2: estratto di mappa