
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **20/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 ore 11:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio
con area pertinenziale circostante interamente recintata

esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

proprietario per 1 / 1,

foglio 27, particella 174, indirizzo frazione toletto, piano T - 1PS, comune Ponzone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 101, rendita € 361,52

foglio 35, particella 191, indirizzo frazione toletto, piano T - 1PS, comune Ponzone, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, superficie mq 25, rendita € 33,62

2. Stato di possesso

Bene: - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - frazione Toletto - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A



Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: - frazione Toletto - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - frazione Toletto - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - frazione Toletto - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - frazione Toletto - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area pertinenziale circostante interamente recintata

Valore complessivo intero: 41.900,00



**Beni in Ponzone (AL)
frazione Toletto**

**Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitativo e fabbricato accessorio con area
pertinenziale circostante interamente recintata**

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

Data di presentazione: 03-03-2024

La documentazione ipo / catastale è stata oggetto di integrazione in conseguenza dell'estensione del pignoramento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: frazione Toletto

Note: trattasi di complesso immobiliare di proprietà esclusiva del debitore
esecutato composto da: fabbricato abitativo articolato su piano rialzato
(ingresso / cucina, soggiorno, camera, bagno e cabina armadio) e piano
seminterrato (locale cantina / deposito); fabbricato accessorio composto
da unico locale ad uso box / sgombero ed area pertinenziale esterna
interamente recintata. Il compendio è sito in fregio alla strada provinciale
ed è sito in zona a prevalente destinazione agricola ove sono presenti
numerosi annucleamenti ad uso abitativo prevalentemente destinati a
abitazioni saltuarie o villeggiatura.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1 /
1, foglio 27, particella 174, indirizzo frazione toletto, piano T - 1PS, comune Ponzone,
categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 101, rendita € 361,52

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1 /
1, foglio 35, particella 191, indirizzo frazione toletto, piano T - 1PS, comune Ponzone,
categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, superficie mq 25, rendita € 33,62

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione delle partizioni
interne.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione delle partizioni interne.

pratica catastale: € 1.500,00

diritti catastali: € 200,00

Oneri Totali: € 1.700,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia la diversa
disposizione delle partizioni interne rispetto alla rappresentazione planimetrica
catastale con necessità di redazione di pratica DOCFA di regolarizzazione**



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola agricola

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Regionale del Beigua.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio autopullman 0.5

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di BANCA PER LA CASA spa contro

A rogito di Notaio Domenico MANUTI in data 19/06/2007 ai nn. 148151/22927; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/06/2007 ai nn. 3740/850; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000; Note: ISCRIZIONE IPOTECARIA RELATIVA AL SOLO FABBRICATO ABITATIVO DI CUI AL FOGLIO 27, MAPPALE 174.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 23/01/2024 ai nn. 6537 / 2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/02/2024 ai nn. 685/545; pignoramento relativa al fabbricato abitativo di cui al foglio 27, mappale 174.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Alessandria in data 28/07/2024 ai nn. 3929/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/08/2024 ai nn. 3583/2984; pignoramento relativa al fabbricato accessorio di cui al foglio 35, mappale 191.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 alla data della perizia: Immobile non facente parte di edificio condominiale

Millesimi di proprietà: immobile non facente parte di edificio condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: immobile non facente parte di edificio condominiale

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: LODDE Maria Antonietta proprietario/i ante ventennio al 10/06/2009.



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico MANGINI MARANA FALCONI, in data 21/03/2000, ai nn. 64338; trascritto a Acqui Terme, in data 03/04/2000, ai nn. 1368/974.

Titolare/Proprietario:**proprietario/i**

ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico MANUTI, in data 19/06/2007, ai nn. 148150/22926; trascritto a Acqui Terme, in data 27/06/2007, ai nn. 3739/2434.

Note: ROGITO RELATIVO AL SOLO FABBRICATO ABITATIVO DI CUI AL FOGLIO 27, MAPPALE 174

Titolare/Proprietario:

dal 10/06/2009

ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico MANUTI, in data 10/06/2009, ai nn. 151687/25588; trascritto a Acqui Terme, in data 17/06/2009, ai nn. 2987/2158.

Note: ROGITO RELATIVO AL SOLO FABBRICATO ACCESSORIO DI CUI AL FOGLIO 35, MAPPALE 191

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 / 1961

Intestazione: VINCIPROVA Luigi

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/09/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 09/03/1961 al n. di prot. 1 / 1961

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica sopra identificata è relativa alla costruzione del fabbricato abitativo. Presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi inerenti il fabbricato accessorio. Relativamente allo stesso immobile può comunque essere confermata la regolarità urbanistica stante la vetustà dell'epoca di costruzione sicuramente antecedente al 01.09.1967.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia la diversa disposizione delle partizioni interne rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale ed agli elaborati grafici di progetto con necessità di redazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle stesse difformità

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Si evidenzia la diversa disposizione delle partizioni interne rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale ed agli elaborati grafici di progetto con necessità di redazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle stesse difformità

CILA in sanatoria (attività tecniche): € 1.500,00

CILA in sanatoria (sanzione): € 1.000,00

CILA in sanatoria (diritti): € 150,00

Oneri Totali: € 2.650,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: frazione Toletto

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

trattasi di complesso immobiliare di proprietà esclusiva del debitore esecutato composto da: fabbricato abitativo articolato su piano rialzato (ingresso / cucina, soggiorno, camera, bagno e cabina armadio) e piano seminterrato (locale cantina / deposito); fabbricato accessorio composto da unico locale ad uso box / sgombero ed area pertinenziale esterna interamente recintata. Il compendio è sito in fregio alla strada provinciale ed è sito in zona a prevalente destinazione agricola ove sono presenti numerosi annucleamenti ad uso abitativo prevalentemente destinati ad abitazioni saltuarie o villeggiatura.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di

- Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 + 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato abitativo in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; fabbricato accessorio necessitante di interventi di manutenzione straordinaria e restauro

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: solai del fabbricato abitativo

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: serramenti del fabbricato abitativo

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: serramenti interni del fabbricato abitativo

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: copertura del fabbricato abitativo

Manto di

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**



copertura Riferito limitatamente a: copertura del fabbricato accessorio

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: pareti esterne del fabbricato abitativo

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: pareti esterne del fabbricato accessorio

Pavim. materiale: **ceramica / monocottura** condizioni: **buone**

Interna Note: battuto di cemento al piano seminterrato

Pavim. materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Interna Riferito limitatamente a: pavimentazione del fabbricato accessorio

Portone di tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza**
ingresso **maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portone di ingresso fabbricato abitativo

Portone di tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza**
ingresso **maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: portone di ingresso fabbricato accessorio

Rivestimento ubicazione: **bagno / cucina** materiale: **piastrelle in ceramica / intonaco**
condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: rivestimento di alcuni ambienti del fabbricato abitativo

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Riferito limitatamente a: impianto elettrico fabbricato abitativo

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: impianto riferito al fabbricato abitativo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con elementi radianti in alluminio
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di	NO



conformità	
------------	--

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	Coef.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
cantina	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
locale accessorio	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		130,00		130,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili all'oggetto di esecuzione ed interessati da recenti trattative commerciali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Ponzone;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme, Ovada, Ponzone, Sassello.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	85,00	€ 450,00	€ 38.250,00
cantina	20,00	€ 150,00	€ 3.000,00
locale accessorio	25,00	€ 200,00	€ 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.250,00
Valore Corpo	€ 46.250,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 46.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 46.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	130,00	€ 46.250,00	€ 46.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 41.900,00

Allegati:

documentazione fotografica;
documentazione catastale;
copia lettera di trasmissione al Debitore esecutato.

Acqui Terme, 05.03.2025



documentazione fotografica











