TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 266/2025 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Elisabetta Bianco

Creditore procedente: [redacted]

Debitore/Esecutata[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE

(artt. 568 e 569 c.p.c. - art. 173-bis disp. att. c.p.c., come mod. dal D.L. 83/2015)

Esperto stimatore nominato:

Ing. Danilo Branda

Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. B1 dall'08/10/2002

Studio in Acqui Terme (AL), Corso Italia n. 91

Dati di sintesi della procedura	
Tribunale / Sezione	Tribunale di Alessandria - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura	n. 266/2025 R.G. Es. Imm.
Giudice dell'Esecuzione	dott.ssa Elisabetta Bianco
Creditore procedente	[redacted]
Debitore/Esecutata	[redacted]
Titolo esecutivo	Decreto ingiuntivo n. 386/2021 del 29/09/2021, Giudice di Pace di Acqui Terme; precetto in rinnovazione dell'08/09/2025 per € 5.818,12
Custode giudiziario	avv. Marta Araldo
Esperto stimatore	Ing. Danilo Branda - Albo Ingegneri Prov. Alessandria n. B1
Decreto di fissazione udienza e nomina CTU	10/01/2026
Giuramento dell'esperto	Verbale sottoscritto digitalmente e depositato in data 25/01/2026
Sopralluoghi effettuati	29/01/2026 (esito negativo, assenza dell'esecutata); 17/02/2026

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Danilo Branda, con studio in Acqui Terme (AL), Corso Italia n. 91, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. B1 dall'08/10/2002, è stato nominato esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisabetta Bianco con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina di CTU e custode del 10/01/2026, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 266/2025 R.G. Es. Imm. promossa dal [redacted] nei confronti della debitrice esecutat[redacted]. Con il medesimo provvedimento è stata nominata custode del compendio pignorato l'avv. Marta Araldo.

Il predetto decreto ha altresì: fissato l'udienza ex artt. 569 e 600 c.p.c., successivamente rinviata; disposto che l'esperto depositi la relazione di stima e ne invii copia a tutti i creditori e al debitore; assegnato all'esperto un fondo spese di € 1.000,00 a carico del creditore procedente; incaricato l'esperto di verificare se i beni pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020, individuando in caso positivo l'ente erogatore.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione digitale del verbale di accettazione, depositato in data 25/01/2026, impegnandosi a bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Sono stati eseguiti i necessari accertamenti documentali (Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Comune di Acqui Terme) e i seguenti sopralluoghi, congiuntamente al Custode:

- 29/01/2026 - primo accesso, con esito negativo per assenza della debitrice esecutata;
- 17/02/2026 - accesso all'immobile alla presenza della debitrice esecutat[redacted]); eseguiti rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e dell'autorimessa.

Le procedure di stima sono state condotte in conformità ai principi e ai procedimenti delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612:2015. La presente relazione è redatta secondo lo schema previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e riporta gli esiti degli accertamenti svolti.

1.1 Controllo della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato in data 26/11/2025 la nota di trascrizione del pignoramento, la certificazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. (n. AL 111708/2025), il certificato ipotecario n. AL 113464/2025 e i certificati catastali storici. Con provvedimento del 13/12/2025 il G.E. ha rilevato che i certificati ipotecari coprivano il solo periodo 2022-2025, assegnando termine per l'integrazione; in data 15/12/2025 il creditore ha depositato certificazione ipocatastale integrativa (certificato ipotecario speciale n. AL 107541/2022, con copie delle note di trascrizione del 1995, 1999, 2019 e 2022, e certificati storici catastali del 07/07/2022). La documentazione, così integrata, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed è da ritenersi completa; la continuità ventennale è stata confermata anche dal Custode nella relazione iniziale del 25/02/2026.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento al piano quarto (interno 12) e da un'autorimessa al piano terreno facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Aurelia III", sito nel Comune di Acqui Terme (AL), CAP 15011, Via Giuseppe Di Vittorio n. 55 (già Via San Defendente n. 3-C), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Acqui Terme (codice A052) come segue:

Unità	Foglio	Part.	Sub.	Categoria / Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
Appartamento (int. 12)	23	742	24	A/2 - cl. 3	4 vani	67 m² (62 m² escl. aree scoperte)	€ 258,23	4
Autorimessa	23	742	9	C/6 - cl. 4	12 m²	13 m²	€ 41,52	T

Intestazione catastale [redacted], proprietà per 1/1 (visure storiche n. T83803 e n. T83947 del 25/01/2026).

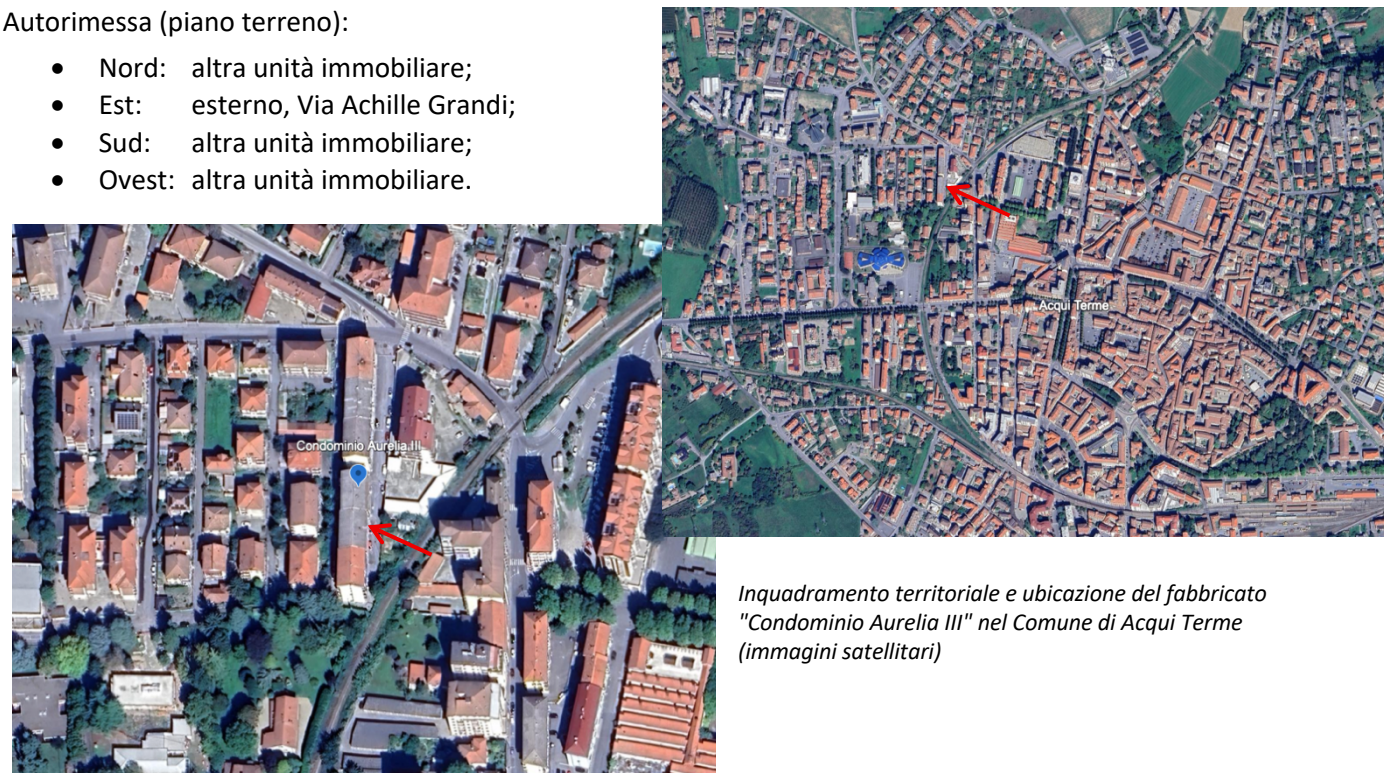
Origine e variazioni catastali. Entrambe le unità derivano dalla particella 620 del foglio 23 (stessi subalterni), ridenominata particella 742 con variazione per modifica dell'identificativo - allineamento mappe del 22/08/2006 (pratica AL0140248). In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie; con variazioni toponomastiche del 17/10/2025 (pratiche AL0122087 per il sub. 24 e AL0122067 per il sub. 9) l'indirizzo è stato aggiornato da Via San Defendente n. 3-C a Via Giuseppe Di Vittorio n. 55. Le planimetrie catastali in atti sono quelle originarie presentate il 27/02/1965.

Confini. Appartamento (piano quarto):

- Nord: vano scala condominiale;
- Est: esterno, Via Achille Grandi;
- Sud: altra unità immobiliare;
- Ovest: altra unità immobiliare / via Di Vittorio.

Autorimessa (piano terreno):

- Nord: altra unità immobiliare;
- Est: esterno, Via Achille Grandi;
- Sud: altra unità immobiliare;
- Ovest: altra unità immobiliare.



Inquadramento territoriale e ubicazione del fabbricato "Condominio Aurelia III" nel Comune di Acqui Terme (immagini satellitari)

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E REGOLARITÀ DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'esperto ha proceduto all'individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, di seguito riepilogata:

Registro generale	5164
Registro particolare	4303
Presentazione	n. 2 del 19/11/2025
Titolo	Atto giudiziario del 15/10/2025, rep. n. 6049, Ufficiale Giudiziario UNEP di Alessandria
Formalità	Atto esecutivo o cautelare - 726 Verbale di pignoramento immobili
Soggetto a favore	[redacted]
Soggetto contro	[redacted]
Beni pignorati	Comune di Acqui Terme (A052), C.F. Fg. 23, Part. 742, Sub. 24 (A/2, 4 vani, Via Giuseppe Di Vittorio n. 55, piano 4) e Sub. 9 (C/6, 12 m², Via San Defendente n. 3-C, piano T)
Altre indicazioni	Precetto in rinnovazione dell'08/09/2025, notificato il 19/09/2025, per € 5.818,12 oltre successive occorrende

La trascrizione individua correttamente, per foglio, particella e subalterno, entrambe le unità intestate alla debitrice e risulta coerente, quanto a dati catastali e titolarità (piena proprietà 1/1), con il titolo di provenienza e con le visure catastali. Si segnala unicamente che per il sub. 9 la nota riporta il precedente indirizzo (Via San Defendente n. 3-C), già aggiornato in catasto dal 17/10/2025: trattandosi di mera variazione toponomastica, essa non incide sull'univoca individuazione del bene. La trascrizione deve pertanto ritenersi regolare rispetto ai titoli di proprietà.

4. TITOLO DI PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla debitrice esecutat[redacted], per la piena proprietà (quota 1/1), con **atto di compravendita a rogito del notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 10/10/2019, rep. n. 14376/9828**, registrato ad Alessandria il 16/10/2019 al n. 10347 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 16/10/2019 ai nn. R.G. 4308 - R.P. 3346, dai signor[redacted] (quota di 3/4) e [redacted] (quota di 1/4). Nel medesimo atto [redacted] ha rinunciato, per quanto occorrer possa, al diritto di abitazione ex art. 540 c.c.

Ai venditori i beni erano pervenuti: (i) quanto a [redacted], per acquisto in regime di comunione legale con la coniuge [redacted] - l'appartamento da [redacted] con atto notaio Ernesto Cassinelli del 14/03/1995, rep. 90324, trascritto il 10/04/1995 ai nn. 1350/1113; l'autorimessa d[redacted] con scrittura privata autenticata dal notaio Cassinelli del 06/07/1999, rep. 113800, trascritta il 30/07/1999 ai nn. 3273/2366 - e per la quota ereditata dalla coniuge; (ii) quanto [redacted], per successione legittima d[redacted], deceduta il 20/05/2013.

Data	R.G. / R.P.	Formalità	Dante causa → Avente causa	Beni
14/03/1995	1350 / 1113	Compravendita, not. Cassinelli rep. 90324	[redacted]	Sub. 24
14/03/1995	-- (nota non in atti)	Compravendita, not. Cassinelli rep. 90325	[redacted]	Sub. 9
06/07/1999	3273 / 2366	Compravendita (s.p.a.), not. Cassinelli rep. 113800	[redacted]	Sub. 9
28/08/2019	3637 / 2818	Certificato di denunciata successione di Carucci Franca (den. n. 213823 vol. 88888/19)	[redacted]	Sub. 24
24/09/2019	3940 / 3048	Successione - rettifica della RP 2818 (den. n. 265437 vol. 88888/19)	Come sopra	Sub. 24 e 9
16/10/2019	4307 / 3345	Accettazione tacita di eredità (not. Lamanna rep. 14376/9828)	[redacted]	Sub. 24 e 9
16/10/2019	4308 / 3346	Compravendita, not. Lamanna rep. 14376/9828	[redacted]	Sub. 24 e 9

Il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (19/11/2005 - 19/11/2025) risulta coperto senza soluzione di continuità ai sensi dell'art. 2650 c.c.: i titoli di acquisto dei danti causa (1995 e 1999) sono anteriori al ventennio e la successione di Carucci Franca risulta denunciata e trascritta, con accettazione tacita dell'eredità parimenti trascritta. **Non si ravvisano pertanto omissioni fiscalmente rilevanti** (quale omessa denuncia di successione) cui debba sopperirsi, né i relativi costi. Per completezza si riportano i passaggi anteriori desunti dallo storico catastale: [redacted] all'impianto) [redacted] (voltura del 10/01/1985, rep. 6155 not. Garbarino) → [redacted] (atto not. Mangini del 21/09/1992, rep. 50192).

Nell'atto del 2019 il prezzo di € 15.000,00, relativo a entrambe le unità, risulta corrisposto da terzo (la madre dell'acquirente) ai sensi dell'art. 1180 c.c., con dichiarata causa di liberalità: la circostanza configura una donazione indiretta, potenzialmente rilevante sotto il profilo successorio ma non incidente sulla presente stima.

5. VERIFICA DELL'ACCATASTAMENTO

La verifica è stata condotta mediante acquisizione delle visure storiche per immobile e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria, Servizi Catastali (visure n. T83803 e T83947, planimetrie n. T16334 e T16335, tutte del 25/01/2026). I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali. Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento i dati identificativi sono variati unicamente per effetto della modifica di identificativo del 22/08/2006 (da Fg. 23, Part. 620 a Fg. 23, Part. 742, stessi subalterni) e della variazione toponomastica del 17/10/2025, come descritto al § 2. Classamento e rendita sono invariati.

Le planimetrie catastali (presentate il 27/02/1965) sono state confrontate con il rilievo eseguito in data 17/02/2026: la distribuzione interna dell'appartamento (ingresso-corridoio, cucina, cucinino, bagno, due camere, due balconi) e la consistenza dell'autorimessa corrispondono allo stato dei luoghi e **non sono emerse difformità catastali rilevanti**. Si rileva che nella planimetria del 1965 il locale al piano terreno è denominato

"magazzino", mentre l'unità è censita in categoria C/6 ed è di fatto utilizzata come deposito, non essendo idonea al ricovero di autovetture per le ridotte dimensioni: la circostanza non incide sull'identificazione del bene e non richiede regolarizzazione ai fini del trasferimento. Non occorre pertanto alcun aggiornamento dell'accatastamento.

6. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato condominiale "Aurelia III" è un edificio residenziale plurifamiliare di cinque piani fuori terra (piano terreno destinato ad autorimesse/magazzini e quattro piani abitativi), privo di ascensore, realizzato nei primi anni '60, nell'ambito dell'intervento edilizio del "Condominio Aurelia" (nulla osta n. 659 del 09/04/1962, cfr. § 11), con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamenti in laterizio, copertura a falde. Le facciate presentano uno stato di conservazione scadente, con intonaci e tinteggiature degradati (cfr. fotografie al § 22.5). L'edificio è servito da impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.

Appartamento (sub. 24). L'unità, posta al piano quarto (ultimo piano abitativo) e servita dal vano scala condominiale, è composta da ingresso-corridoio, cucina con annesso cucinino, bagno e due camere, con due balconi su fronti opposti; altezza interna di m 3,00. Le finiture sono di livello mediocre e coerenti con l'epoca di costruzione: pavimenti prevalentemente in graniglia, bagno con rivestimento ceramico, porte interne in legno (una da sistemare), serramenti esterni in alluminio con doppio vetro e persiane/avvolgibili. Riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa dotati di ripartitori; produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico da circa 30 litri; contatore gas posto sul balcone. Impianto elettrico sottotraccia con quadro dotato di interruttore differenziale (2P 16A, Id 0,03 A); in sede di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza dell'impianto di messa a terra (cfr. § 17). Lo stato di manutenzione interno è medio-basso; non sono state rilevate tracce di muffa. L'unità presenta una Doppia esposizione Est-Ovest: fronte su Via Achille Grandi a Est e fronte verso Via Di Vittorio a Ovest.

Autorimessa (sub. 9). Locale al piano terreno con accesso carrabile da via Achille Grandi tramite portone basculante metallico, larghezza interna di circa m 2,19, pavimento in clinker, dotato di allaccio idrico; attualmente utilizzato come deposito. In ragione della larghezza utile dell'apertura e del locale, **l'unità non consente il ricovero di un'autovettura** ed è fruibile unicamente come deposito o per il ricovero di motocicli e biciclette, circostanza di cui si tiene conto nella stima (§ 19.3).

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998 (superfici calpestabili, murature perimetrali e in comunione, balconi con i rispettivi coefficienti di ragguaglio), è pari a 68,63 m², a fronte di una superficie utile netta di 54,90 m²; l'autorimessa ha superficie catastale di 13 m² (dettaglio al § 19.2).

7. PLANIMETRIA

Come indicato al § 5, per entrambe le unità esistono planimetrie catastali idonee e conformi allo stato dei luoghi rilevato; non è pertanto necessaria la correzione o la redazione di nuove planimetrie. Le planimetrie catastali sono riportate in allegato (§ 22.4). Le stesse sono state verificate durante il sopralluogo del 17/02/2026.

8. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 17/02/2026 l'appartamento è risultato arredato e abitato dalla debitrice esecutata, che vi risiede, come riferito dalla stessa e risultante dal certificato di residenza del 14/01/2026 e dal certificato di stato di famiglia acquisiti dal Custode (relazione iniziale del 25/02/2026). L'autorimessa è nella disponibilità della debitrice. Non sono emersi contratti di locazione o altri titoli di godimento in favore di terzi; il bene è pertanto da considerarsi **occupato dalla debitrice esecutata**, senza titoli opponibili alla procedura.

9. COMUNIONE DI BENI

Il compendio risulta di piena proprietà (quota 1/1) della sola debitrice esecutata Sguaizer Valentina: non sussiste comunione con soggetti terzi e non si pone, quindi, la questione della divisibilità in natura. Restano salvi i diritti pro quota sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c., che seguono le unità.

10. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI - STATO IPOTECARIO

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti (certificato ipotecario n. AL 113464/2025, certificazione n. AL 111708/2025 e certificazione integrativa n. AL 107541/2022) **non risultano iscrizioni ipotecarie** sui beni pignorati. Risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli, entrambe gravanti su tutti i beni pignorati (sub. 24 e sub. 9):

Data	R.G. / R.P.	Formalità	A favore / Contro	Importo	Beni	Esito
29/06/2022	2996 / 2429	Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Alessandria, rep. 2510 del 03/06/2022	[redacted]	--	Sub. 24 e 9	Non cancellato - da cancellare
19/11/2025	5164 / 4303	Verbale di pignoramento immobili, UNEP Alessandria, rep. 6049 del 15/10/2025	[redacted]	Precetto € 5.818,12	Sub. 24 e 9	Atto fondante la procedura - da cancellare

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente. Non risultano vincoli o oneri opponibili all'acquirente, né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o connessi al carattere storico-artistico del bene. Restano a carico dell'aggiudicatario gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio e la solidarietà per i contributi condominiali dell'anno in corso e di quello precedente ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. (cfr. § 14). Non risultano servitù attive o passive trascritte, ferme le ordinarie situazioni condominiali.

Formalità che saranno cancellate o non opponibili. Le due trascrizioni di pignoramento sopra indicate saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Si segnala che il precedente pignoramento del 2022 (R.G. 2996 / R.P. 2429), promosso dal medesimo creditore e già evidenziato dal Custode, non risulta cancellato.

11. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In data 18/02/2026 il sottoscritto ha presentato al Comune di Acqui Terme istanza di accesso agli atti (L. 241/1990) per i titoli edilizi relativi al fabbricato di Via Di Vittorio n. 55 (Fg. 23, Part. 742, già Part. 620) e alle unità sub. 24 e sub. 9. Con PEC del 17/03/2026 (prot. n. 7240, accesso atti n. 40/2026) l'Ufficio Tecnico ha trasmesso "quanto reperito dagli archivi". Dagli ulteriori accertamenti svolti dal sottoscritto è stata inoltre verificata la concessione edilizia in sanatoria relativa alle unità pignorate, richiamata nell'atto di provenienza.

La documentazione è risultata particolarmente corposa poiché le licenze originarie riguardavano 2 edifici denominati “Condominio Aurelia” suddivisi successivamente in Condominio Aurelia I-II-III-IV-V-VI. L'esame della documentazione ha dato il seguente esito:

Documento	Estremi	Oggetto	Riferibilità al bene pignorato
Nulla osta per esecuzione di lavori edilizi	n. 659 del 09/04/1962 (istanza 21/03/1962, parere C.E. 06/04/1962)	Costruzione di n. 2 fabbricati a 5 piani f.t., "Condominio Aurelia", Reg. Fasciana / Via Crenna (prog. ing. A. Alfano)	Titolo dell'intervento complessivo "Aurelia"; non è espressamente indicato quali corpi di fabbrica (scale A-D) comprenda
Licenza d'uso / abitabilità	Prefettura 28/01/1963; abitabilità prot. 203/63 del 07/02/1963	Condominio "Aurelia I°", Reg. San Defendente n. 3/D, 32 vani e 8 locali al p.t.	Riferita all'edificio civico 3/D (Aurelia I°): non al fabbricato 3-C (Aurelia III)
Concessione edilizia in sanatoria	n. 89/1181 del 04/12/1989 (condono n. 2145, L. 47/1985)	Alloggio int. 12, piano 4°: sanatoria opere di ristrutturazione alloggio e realizzazione box	Riferita al bene pignorato (sub. 24 e sub. 9): sana la difformità rispetto al titolo originario
Concessione in sanatoria	n. 89/633 dell'08/06/1989 (condono n. 1761)	[redacted] - alloggio p. 2° e box, Via Di Vittorio n. 39	Aurelia IV
Concessione in sanatoria	n. 89/518 dell'11/05/1989 (condono n. 756)	Condominio Aurelia V - parti comuni, Via Di Vittorio n. 23	Aurelia V
Concessione in sanatoria	n. 106/96 del 21/02/1996 (condono n. 592)	Condominio Aurelia II - aspetti esteriori, Via Di Vittorio n. 71	Aurelia II
Autorizzazione edilizia	n. 93/20 del 22/03/1993	Condominio Aurelia IV - manutenzione straordinaria facciate, Via Di Vittorio n. 39 (mapp. 761)	Aurelia IV

Dall'esame emerge che:

- il fabbricato in cui ricadono i beni è stato edificato nell'ambito dell'intervento "Condominio Aurelia" assentito con nulla osta n. 659 del 09/04/1962 ed è anteriore al 01/09/1967, come attestato dalle planimetrie catastali presentate il 27/02/1965 e dalla dichiarazione resa nell'atto di provenienza del 2019;
- non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità per il fabbricato "Aurelia III" (civico 3-C, oggi n. 55) né per l'unità pignorata.

Stato legittimo e conformità edilizio-urbanistica. Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001 (come modificato dal D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024), lo stato legittimo degli immobili è quello stabilito dal titolo che ne ha previsto la costruzione (nulla osta n. 659 del 09/04/1962), integrato dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, nella specie la concessione edilizia in sanatoria n. 89/1181 del 04/12/1989. Lo stato dei luoghi rilevato in data 17/02/2026 corrisponde alle planimetrie catastali del 1965 e non sono state riscontrate opere successive prive di titolo. **Le unità immobiliari risultano pertanto conformi sotto il profilo edilizio-urbanistico.**

Assenza del certificato di agibilità. Si segnala che **l'immobile è privo del certificato di abitabilità/agibilità**: non risulta rilasciato né per il fabbricato né per l'unità pignorata, e la stessa parte venditrice, nell'atto di provenienza del 10/10/2019, ha dichiarato di non averlo reperito.

L'assenza dell'agibilità non incide sulla commerciabilità del bene, e non ne impedisce il trasferimento. L'aggiudicatario potrà conseguire l'agibilità mediante segnalazione certificata ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001, corredata in particolare dalla documentazione relativa alla sicurezza statica del fabbricato, dalle dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti (cfr. § 17) e dall'attestazione di conformità dell'unità al titolo edilizio e ai requisiti igienico-sanitari. Gli oneri relativi, a carico dell'aggiudicatario, sono stimati e detratti al § 19.5.

Trattandosi di unità immobiliari urbane in fabbricato condominiale, prive di aree scoperte pertinenziali di superficie rilevante, non occorre l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica (art. 30 D.P.R. 380/2001). Destinazione urbanistica dell'area secondo il P.R.G.C. vigente: **Area Residenziale**.

Edilizia residenziale pubblica (art. 1, comma 376, L. 178/2020). Dalla documentazione esaminata il complesso risulta realizzato su iniziativa privata dei condòmini del costituendo "Condominio Aurelia" (istanza del geom. Ennio Solinas, progetto dell'ing. A. Alfano) e non emergono elementi che indichino la realizzazione in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata con finanziamento pubblico totale o parziale; non è stato quindi individuato alcun ente erogatore.

12. EVENTUALI OPERE ABUSIVE E ISTANZE DI CONDONO

Dal sopralluogo e dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto e con lo stato legittimo dell'immobile (§ 11) non sono emerse opere abusive.

Le difformità dell'alloggio int. 12 e del box (sub. 9) rispetto al progetto assentito con nulla osta n. 659 del 09/04/1962 sono state oggetto di **istanza di condono edilizio n. 2145** presentata ai sensi della L. 47/1985 e definita con il rilascio della **concessione edilizia in sanatoria n. 89/1181 del 04/12/1989**. Il procedimento risulta concluso: non vi sono oblazioni o oneri concessori residui da corrispondere né costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, e non risultano istanze di condono pendenti.

Resta fermo quanto segnalato al § 11 in merito all'assenza del certificato di agibilità, che non costituisce un abuso edilizio e non richiede titoli in sanatoria.

13. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dagli atti esaminati (titoli di provenienza, certificazione ipocatastale e visure storiche) il diritto della debitrice sui beni è di piena proprietà, pervenuta per compravendita, e non emergono elementi riconducibili a censo, livello o uso civico gravanti sui beni, che ricadono in area urbana edificata.

14. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Le unità fanno parte del Condominio Aurelia III, che è anche il creditore procedente per contributi condominiali non versati (D.I. n. 386/2021 del Giudice di Pace di Acqui Terme). Il riscaldamento è centralizzato e ripartito a consumo mediante ripartitori. Si riportano di seguito le informazioni richieste:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (ordinarie e riscaldamento): **~ € 2.700,00** (ultima gestione condominiale);
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.400,00 circa (importo presunto, comunicato dall'amministrazione condominiale sulla base dell'ultima gestione)

- Procedimenti giudiziari relativi al bene: oltre alla presente procedura, risulta il precedente pignoramento trascritto il 29/06/2022 (§ 10), da cancellare.

15. STATO MANUTENTIVO E CRITICITÀ RISCONTRATE

In sede di sopralluogo non sono state rilevate criticità di sicurezza tali da richiedere interventi urgenti, come confermato anche dal Custode. Si segnalano, quali elementi incidenti sul valore: lo stato di conservazione scadente delle facciate condominiali; le finiture interne mediocri, con una porta interna da sistemare e porzioni di intonaco da ripristinare; l'assenza di impianto di messa a terra (§ 17); l'ubicazione al quarto piano in edificio privo di ascensore.

16. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, in quanto unità abitativa dotata di impianto di riscaldamento, rientra tra gli immobili soggetti all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. Piemonte n. 13/2007 in caso di trasferimento; l'autorimessa ne è esclusa. **La ricerca condotta sul SIPEE ha evidenziato l'assenza di APE in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di stima**.

17. CONFORMITÀ IMPIANTI - D.M. 22.1.2008 N. 37

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario con boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, impianto gas per la cottura e allacciamento all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. Non sono presenti dichiarazioni di conformità. In sede di sopralluogo l'impianto elettrico è risultato dotato di interruttore differenziale (Idn 0,03 A), mentre non è stata riscontrata la presenza dell'impianto di messa a terra. L'impianto dovrà essere verificato da un tecnico o impresa abilitata, con eventuale adeguamento, a seguito del quale potrà essere rilasciata la Dichiarazione di Rispondenza.

18. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio è costituito da un appartamento e da un'autorimessa nel medesimo fabbricato, facenti capo alla medesima unica proprietaria e con rapporto di pertinenzialità funzionale. Si ritiene opportuna la **vendita in lotto unico**, comprensivo di entrambe le unità, che ne massimizza l'appetibilità commerciale; non è necessario alcun frazionamento catastale ai fini del trasferimento. Il lotto è così composto:

Lotto unico	Dati catastali	Consistenza	Formalità da cancellare
Appartamento, piano 4, Via G. Di Vittorio n. 55, Acqui Terme	C.F. Fg. 23, Part. 742, Sub. 24, A/2, cl. 3, 4 vani, R.C. € 258,23	Sup. commerciale 68,63 m²	Pignoramenti R.G. 5164/R.P. 4303 del 19/11/2025 e R.G. 2996/R.P. 2429 del 29/06/2022
Autorimessa, piano T, Via G. Di Vittorio n. 55, Acqui Terme	C.F. Fg. 23, Part. 742, Sub. 9, C/6, cl. 4, 12 m², R.C. € 41,52	Sup. catastale 13 m²	Come sopra

19. VALUTAZIONE ECONOMICA

Acqui Terme è un centro termale dell'Alto Monferrato di circa 19.000 abitanti, polo di riferimento commerciale e dei servizi per il territorio circostante. Il fabbricato è ubicato in Via G. Di Vittorio, in zona residenziale semicentrale a prevalente edilizia condominiale degli anni '60-'70, dotata dei principali servizi. Il mercato locale delle abitazioni usate in edifici di questa tipologia e vetustà, privi di ascensore, è caratterizzato da domanda contenuta e valori nella fascia bassa delle quotazioni di zona.

Secondo le rilevazioni dei principali portali immobiliari (settembre 2026), il prezzo mediano richiesto per gli appartamenti in vendita nel Comune di Acqui Terme è dell'ordine di € 990/m², con un andamento sostanzialmente stabile nell'ultimo anno e in lieve flessione nel medio periodo; i valori più elevati si riferiscono a unità ristrutturate o in edifici dotati di ascensore, mentre le unità usate in edifici degli anni '60-'70 senza interventi di riqualificazione sono offerte, in prevalenza, nella fascia € 480-770/m².

19.1 Criteri di stima e metodo applicato

La valutazione è stata condotta in conformità alle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612:2015, adottando tre procedimenti tra loro indipendenti: **(a) confronto di mercato**, sulla base di unità offerte in vendita nel Comune, ricondotte al prezzo di compravendita mediante uno sconto di trattativa e corrette per le differenze di caratteristiche rispetto al bene in esame; **(b) valori OMI di zona**, corretti per le sole caratteristiche del bene che si discostano dallo stato conservativo "normale" e dalla tipologia prevalente a cui le quotazioni si riferiscono; **(c) capitalizzazione del reddito** ritraibile dalla locazione. Il valore dell'appartamento è assunto pari alla media aritmetica dei tre risultati.

Le correzioni sono state limitate ai fattori che differenziano effettivamente il bene dal campione di riferimento (livello di piano in assenza di ascensore, stato manutentivo e impiantistico, qualità del fabbricato). Non sono stati applicati coefficienti per la vetustà e la tipologia edilizia, già riflesse sia nelle quotazioni OMI della zona, caratterizzata da un patrimonio edilizio prevalentemente degli anni '60-'70, sia nei comparabili selezionati: la loro applicazione avrebbe comportato una duplicazione del deprezzamento.

L'autorimessa è valutata separatamente sulla base dei valori OMI della tipologia "Box", ridotti in ragione della sua inidoneità al ricovero di autovetture, e non è quindi computata tra le pertinenze nella superficie commerciale dell'abitazione.

Valori OMI di riferimento (Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025, Comune di Acqui Terme, zona D1, stato conservativo normale): abitazioni civili € 470,00 - 700,00/m² (valore medio € 585,00/m²), locazione € 3,40 - 5,10/m² mese; box € 520,00 - 780,00/m² (valore medio € 650,00/m²).

19.2 Calcolo della superficie commerciale

Componente	Sup. lorda (m²)	Coeff.	Sup. commerciale (m²)
Superfici coperte calpestabili	54,90	100%	54,90
Pareti perimetrali esterne (fino a 50 cm)	6,40	100%	6,40
Pareti interne (fino a 50 cm)	1,71	100%	1,71

Componente	Sup. lorda (m²)	Coeff.	Sup. commerciale (m²)
Pareti in comunione (fino a 25 cm)	2,08	50%	1,04
Balconi comunicanti (30% fino a 25 m²)	15,27	30%	4,58
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			**68,63**
Autorimessa (sub. 9) - superficie commerciale, valutata a parte	12,00	--	12,00

La superficie commerciale dell'appartamento (68,63 m²) risulta coerente con la superficie catastale di 67 m². Il locale autorimessa (11,02 m² lordi rilevati; 13 m² catastali) è valutato autonomamente al § 19.3, assumendo quale superficie commerciale 12,00 m², pari alla consistenza catastale.

19.3 Determinazione del valore

a) Confronto di mercato. Sono stati esaminati gli annunci di vendita di appartamenti nel Comune di Acqui Terme disponibili alla data della stima, di cui si riportano quelli ritenuti più significativi per tipologia e stato:

Ubicazione	Sup. (m²)	Piano / ascensore	Stato	Prezzo richiesto	€/m²
Via Moriondo n. 51	124	T / -	Buone condizioni	€ 60.000	483
Via Cassino	80	1 / n.d.	Abitabile	€ 54.000	675
Via Nizza	90	1 / sì	Ristrutturato	€ 69.000	766
Via Fratelli Moiso 28	117	2 / no	Da ristrutturare con box	€ 89.000	760
Vicolo Pace	130	1 / no	Da ristrutturare	€ 69.000	531

Per le unità usate non ristrutturate in edifici privi di particolari dotazioni si assume un prezzo richiesto di riferimento di € 630/m² (media ponderata dei prezzi richiesti delle unità considerate: € 341.000 / 541 m²), ridotto del 10% per lo scarto ordinario tra prezzo di offerta e prezzo di compravendita (€ 567/m²). Rispetto al campione, il bene presenta: ubicazione al quarto piano in edificio privo di ascensore (coeff. 0,87); finiture mediocri, impianto elettrico privo di messa a terra ed efficienza energetica presumibilmente in classe G (coeff. 0,90); qualità del fabbricato di tipo economico-popolare e facciate in scadente stato di conservazione (coeff. 0,95). Ne risulta: 567,00 × 0,87 × 0,90 × 0,95 = € 421,76/m², arrotondato a **€ 420,00/m²**; valore = 420,00 × 68,63 = **€ 28.824,60**.

b) Valori OMI corretti. Si assume quale base il valore medio OMI (stato normale € 585,00/m²) e si applicano i fattori correttivi seguenti: livello di piano senza ascensore 0,85; stato manutentivo, finiture e impianti 0,90; qualità del fabbricato e delle parti comuni 0,95. Valore unitario = 585,00 × 0,85 × 0,90 × 0,95 = € 425,15/m², arrotondato a **€ 425,00/m²**;
valore = 425,00 × 68,63 = **€ 29.167,75**

c) Capitalizzazione del reddito. Il canone di locazione ordinariamente ritraibile per l'appartamento è stimato in € 230,00 mensili (€ 3,35/m² mese, di poco inferiore alla fascia OMI di € 3,40-5,10/m² mese), pari a € 2.760,00 annui. Detratte le spese a carico della proprietà (IMU, quote condominiali non ripetibili, manutenzione, assicurazione, rischio di sfitto e di inesigibilità), stimate in circa un terzo del canone lordo, il reddito netto annuo è assunto pari a € 1.800,00. Il saggio di capitalizzazione è assunto pari al 6,00%, in ragione

del maggior rischio e della minore liquidità che caratterizzano unità di fascia economica in centri di limitate dimensioni, nelle attuali condizioni di mercato e in una zona poco appetibile. Valore = 1.800,00 / 0,060 = **€ 30.000,00**

d) Autorimessa/deposito. Il locale, non idoneo al ricovero di autovetture e fruibile come deposito o per il ricovero di motocicli e biciclette, è valutato applicando al valore minimo OMI della tipologia "Box" (€ 520,00/m²) un coefficiente riduttivo di 0,50, che tiene conto della ridotta funzionalità ma anche della collocazione nel medesimo fabbricato, della dotazione di allaccio idrico e dell'interesse che il bene può rivestire per i condòmini: 520,00 × 0,50 × 12,00 m² = € 3.120,00, arrotondato a **€ 3.100,00**.

Procedimento	Calcolo	Valore
Confronto di mercato (a)	420,00 €/m² × 68,63 m²	€ 28.824,60
Valori OMI corretti (b)	425,00 €/m² × 68,63 m²	€ 29.167,75
Capitalizzazione del reddito (c)	1.800,00 € / 6,00%	€ 30.000,00
Valore appartamento (media dei tre valori)	€ 87.992,35 / 3	€ 29.330,78
Valore appartamento arrotondato	**≈ 426,93 €/m²**	**€ 29.300,00**
Autorimessa/deposito (d)	520,00 €/m² × 0,50 × 12,00 m²	€ 3.100,00
Valore di mercato del lotto	**€ 29.300,00 + € 3.100,00**	**€ 32.400,00**

19.4 Verifica di coerenza

I tre procedimenti forniscono risultati compresi tra € 28.824,60 e € 30.000,00, con uno scarto massimo di circa il 4%: la convergenza dei valori conferma l'attendibilità della stima. Il valore unitario dell'appartamento (€ 29.300,00 / 68,63 m² = circa € 426,93/m²) si colloca poco al di sotto del minimo della fascia OMI (€ 470/m², riferito però a uno stato conservativo normale) e al di sotto dell'intervallo dei prezzi offerti per unità usate non ristrutturate (€ 480-770/m²), coerentemente con l'ubicazione poco appetibile, il quarto piano senza ascensore, le finiture mediocri e lo stato delle facciate. Il valore unitario dell'autorimessa/deposito risulta di circa € 250/m².

19.5 Riduzioni ex art. 568 c.p.c. e valore a base d'asta

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015 conv. in L. 132/2015, dal valore di mercato si opera una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi propria della vendita giudiziaria e per le modalità della vendita forzata. Dal valore così ridotto si detraggono inoltre le spese condominiali insolute che restano a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. e le spese necessarie per conseguire l'agibilità dell'unità immobiliare:

Descrizione	Appartamento	Autorimessa/ deposito	Lotto
Valore di mercato (§ 19.3)	€ 29.300,00	€ 3.100,00	€ 32.400,00
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi e vendita forzata	- € 4.395,00	- € 465,00	- € 4.860,00
Valore al netto della riduzione	€ 24.905,00	€ 2.635,00	€ 27.540,00
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario (art. 63 disp. att. c.c.) – ultimi due esercizi (importo presunto, cfr. § 14)			- € 5.400,00
Spese per il conseguimento dell'agibilità (certificato di idoneità statica, dichiarazioni di rispondenza degli impianti, Segnalazione Certificata per l'Agibilità)			- € 4.000,00
Valore netto del lotto			**€ 18.140,00**
Prezzo base d'asta arrotondato			**€ 18.100,00**

20. SCHEDA SINTETICA PER L'AVVISO DI VENDITA

Lotto unico	
Ubicazione	Comune di Acqui Terme (AL), Via Giuseppe Di Vittorio n. 55 (già Via San Defendente n. 3-C), "Condominio Aurelia III" - appartamento al piano 4 (int. 12) e autorimessa al piano T
Diritto	Piena proprietà per l'intero (1/1)
Natura e tipologia	Appartamento di civile abitazione in edificio condominiale di 5 piani f.t. senza ascensore, con locale al piano terreno censito come autorimessa (C/6), non idoneo al ricovero di autovetture e utilizzabile come deposito o per motocicli/biciclette
Consistenza	Appartamento: ingresso-corridoio, cucina con cucinino, bagno, due camere, due balconi - sup. commerciale 68,63 m²; autorimessa/deposito: 12 m² commerciali
Dati catastali	C.F. Comune di Acqui Terme (A052), Fg. 23, Part. 742, Sub. 24 (A/2, cl. 3, 4 vani, R.C. € 258,23) e Sub. 9 (C/6, cl. 4, 12 m², R.C. € 41,52)
Servitù attive e passive	Nessuna trascritta; diritti sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.
Diritti reali gravanti/trascritti	Pignoramenti R.G. 5164/R.P. 4303 del 19/11/2025 e R.G. 2996/R.P. 2429 del 29/06/2022, da cancellare con il decreto di trasferimento; nessuna iscrizione ipotecaria
Occupazione	Occupato dalla debitrice esecutata, senza titolo opponibile
Abusi edilizi	Non rilevati. Fabbricato anteriore al 01/09/1967 (nulla osta n. 659/1962), con concessione in sanatoria n. 89/1181 del 04/12/1989; certificato di agibilità non presente
Impianti / APE	Impianto elettrico privo di messa a terra, epoca di realizzazione non nota, conformità non attestabile; dichiarazioni di conformità non reperite; APE: non presente
Spese condominiali	Spese fisse annue di gestione (ordinarie e riscaldamento) € 2.700,00 circa; spese insolute degli ultimi due esercizi, a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c., € 5.400,00 circa (importo presunto comunicato dall'amministrazione condominiale), già detratte dal valore a base d'asta
Valore di mercato	€ 32.400,00 (cfr. § 19.3), di cui € 29.300,00 appartamento ed € 3.100,00 autorimessa/deposito
Valore a base d'asta	€ 18.100,00 (cfr. § 19.5), al netto della riduzione del 15% ex art. 568 c.p.c., delle spese condominiali insolute (€ 5.400,00) e delle spese per il conseguimento dell'agibilità (€ 4.000,00)

21. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto Ing. Danilo Branda, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. B1, dopo attenta indagine nel mercato immobiliare locale e accurato esame della documentazione disponibile,

D I C H I A R A

- che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, sito in Comune di Acqui Terme (AL), Via Giuseppe Di Vittorio n. 55, Fg. 23, Part. 742, Sub. 24 (appartamento) e Sub. 9 (autorimessa), da porre in vendita in lotto unico, è pari a **€ 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00)**, di cui € 29.300,00 riferiti all'appartamento ed € 3.100,00 all'autorimessa/deposito;
- che il prezzo da porre a base d'asta, al netto della riduzione ex art. 568 c.p.c. di cui al § 19.5, delle spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario e delle spese necessarie per il conseguimento dell'agibilità è pari a **€ 18.100,00 (euro diciottomilacento/00)**.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione del Giudice dell'Esecuzione e delle parti per ogni chiarimento.

Acqui Terme, 02/10/2026

L'Esperto stimatore

Ing. Danilo Branda

22. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

22.1. Verbale di giuramento dell'esperto (depositato il 25/01/2026);

22.2. Verbali di sopralluogo del 29/01/2026 e del 17/02/2026;

22.3. Visure catastali storiche per immobile n. T83803 (sub. 24) e n. T83947 (sub. 9) del 25/01/2026;

22.4. Planimetrie catastali n. T16334 (sub. 24) e n. T16335 (sub. 9) del 25/01/2026;

22.5. Documentazione fotografica (n. 13 fotografie);

22.6. Bozza dell'ordinanza e delega alle operazioni di vendita (file word esterno allegato);

22.7. Bozza Avviso di vendita (file word esterno allegato).