
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **182/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-01-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Piccardi
Codice fiscale: PCCLSN75C46A052Z
Studio in: Via Spalto Nord 5 - 14049 14049
Telefono: 3281065722
Email: alessandra.piccardi@geopec.it
Pec: alessandra.piccardi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, 11, 13 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietario in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni. OMISSIS nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietaria in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni., foglio 14, particella 315, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via Einaudi n. 7, piano s1-T-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,0 Vani, superficie Totale: 216 m² Totale escluse aree scoperte: 216 m², rendita € 604,25

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietario in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni. OMISSIS nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietaria in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni., foglio 14, particella 315, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Einaudi n. 7, piano s1, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq., superficie Totale: 42 m², rendita € 103,29

OMISSIS

2 Stato di possesso

Bene: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Luigi Einaudi n. 7, 9, - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

Valore complessivo intero: 327.448,71

Beni in Nizza Monferrato (AT)

Località/Frazione

Via Luigi Einaudi n. 7, 9, 11, 13

Lotto: 001 - A/2 - C/6; Abitazione di tipo civile e box auto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Il Creditore Procedente ha depositato la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietario in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni. OMISSIS nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietaria in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni., foglio 14, particella 315, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via Einaudi n. 7, piano s1-T-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,0 Vani, superficie Totale: 216 m² Totale escluse aree scoperte: 216 m², rendita € 604,25

Derivante da: Informazioni riportate negli atti del catasto dal 09/11/2015 all'attualità (15/11/2023): Foglio 14 Particella 315 Subalterno 1 (Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 14 Particella 315); Classamento: Rendita: Euro 604,25, Rendita: Lire 1.170.000; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani Indirizzo: VIA LUIGI EINAUDI n. 7 Piano S1-T - 1 Dati di superficie: Totale: 216 mq, Totale escluse aree scoperte 216 mq Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2001 al 09/11/2015: Foglio 14 Particella 315 Subalterno 1; Classamento: Rendita: Euro 604,25, Rendita: Lire 1.170.000; Categoria A/2, Classe 3. Consistenza 9 vani Indirizzo: VIA LUIGI EINAUDI n. 7 Piano S1-T - 1 Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/03/2001 Pratica n. 43228 in atti dal 20/03/2001 COSTITUZIONE (n. 332.1/2001) Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1996 all'attualità Foglio 14 Particella 315, ENTE URBANO di mq. 430,00 Dati derivati da VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/12/1996 in atti dal 18/12/1996 (n. 4041.1/1996). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:317 Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/1993 al 18/12/1996: Foglio 14 Particella 315, SEMINATIVO Classe 1, di mq. 480,00, reddito domenicale L. 9.600, reddito agrario L. 7.200. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del

21/06/1993 in atti dal 09/07/1993 SC N. 60/93 (n. 3460.5/1993). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:229 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:316. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/06/1984 al 21/06/1993: Foglio 14, particella 229, SEMINATIVO di classe 1, mq. 960,00, reddito dominicale L. 19.200, reddito agrario L. 14.400; Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/06/1984 in atti dal 30/09/1985 (n. 7785) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella: 34 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 02/01/1976 Foglio 14, particella 34, SEMINATIVO di classe 1, mq. 3000,00 reddito dominicale L. 60.000, reddito agrario L. 45.000 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: L'immobile oggetto della presente perizia, con la propria area pertinenziale privata, il tutto identificato al foglio 14 particella 315 sub. 1 confina: a nord con il mappale 32 in parte edificato, ad est in 'aderenza con il fabbricato e relativa area pertinenziale identificato con il mappale 317 anch'esso di proprietà degli esecutati e oggetto di pignoramento (forma il lotto n. 2 della presente perizia), a sud con il mappale 316 che di fatto costituisce la strada ed il parcheggio pubblico, ad ovest con il mappale 302 in parte edificato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali attualmente depositate agli atti, con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione del locale sottotetto;
- al piano terra, a parziale chiusura del porticato, sono stati realizzati muretti con sovrastante vetrata apribile, creando un ampio soggiorno che insiste sia sul mappale 315 che sul mappale 317 sempre di proprietà degli esecutati e anch'esso oggetto di pignoramento (il mappale 317 forma il Lotto n. 2 della presente perizia);
- realizzazione di una tettoia a nord del fabbricato, nell'area pertinenziale, con struttura in ferro e copertura con onduline trasparenti. - al piano primo, a parziale chiusura del terrazzo, sono state posizionate delle vetrate apribili prospicienti il balcone, creando un ampio locale che insiste sia sul mappale 315 che sul mappale 317 sempre di proprietà degli esecutati e anch'esso oggetto di pignoramento (il mappale 317 forma il Lotto n. 2 della presente perizia);
- La planimetria catastale può essere aggiornata mediante la redazione e presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle entrate Ufficio Territorio.

La scrivente non ha presentato la pratica catastale per non aggravare la procedura di ulteriori costi e perché le opere necessitano di pratica edilizia per la loro regolarizzazione. Si rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per l'eventuale presentazione della pratica di aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione Tipo Mappale e pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare:

- redazione planimetria del locale sottotetto;
- variazione del porticato in soggiorno mediante la costruzione di muretti e la posa di finestre e porte finestre;

Redazione e presentazione di Tipo Mappale in deroga per la regolarizzazione della mappa catastale con la trasformazione del portico in soggiorno: € 800,00

Redazione e presentazione pratica DOCFA per regolarizzazione della planimetria catastale: € 800,00

spese catastali per la presentazione delle pratiche (spese esenti IVA art. 15): € 159,00

Cassa geometri 5% su €. 1600,00: € 80,00

IVA 22% su €. 1680,00: € 369,60

Oneri Totali: € 2.208,60

Note: Si precisa che l'importo dei diritti catastali di presentazione delle pratiche, l'importo della cassa geometri e dell'IVA, possono subire variazioni in base alle normative al momento della presentazione delle pratiche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietario in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni. OMISSIS nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS. Proprietaria in comunione legale con OMISSIS in regime di comunione dei beni., foglio 14, particella 315, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Einaudi n. 7, piano s1, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq., superficie Totale: 42 m², rendita € 103,29

Derivante da: Informazioni riportate negli atti del catasto dal 09/11/2015 all'attualità (15/11/2023): Foglio 14 Particella 315 Subalterno 2 (Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 14 Particella 315); Classamento: Rendita: Euro 103,29, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 m² Totale: 42 m² Indirizzo: VIA LUIGI EINAUDI n. 9, Piano S1 Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2001 al 09/11/2015: Foglio 14 Particella 315 Subalterno 2; Classamento: Rendita: Euro 103,29; Categoria C/6, Classe 1. Consistenza 40 mq. Indirizzo: VIA LUIGI EINAUDI n. 9 Piano S1 Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/03/2001 Pratica n. 43228 in atti dal 20/03/2001 COSTITUZIONE (n. 332.1/2001) Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1996 all'attualità Foglio 14 Particella 315, ENTE URBANO di mq. 43,00 Dati derivati da VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/12/1996 in atti dal 18/12/1996 (n. 4041.1/1996). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:317 Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/1993 al 18/12/1996: Foglio 14 Particella 315, SEMINATIVO Classe 1, di mq. 480,00, reddito domenicale L. 9.600, reddito agrario L. 7.200. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/06/1993 in atti dal 09/07/1993 SC N. 60/93 (n. 3460.5/1993). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:229 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:316. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/06/1984 al 21/06/1993: Foglio 14, particella 229, SEMINATIVO di classe 1, mq. 960,00, reddito domenicale L. 19.200, reddito agrario L. 14.400; Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/06/1984 in atti dal 30/09/1985 (n. 7785) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella: 34 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 02/01/1976 Foglio 14, particella 34, SEMINATIVO di classe 1, mq. 3000,00 reddito domenicale L. 60.000, reddito agrario L. 45.000 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: Il box auto, oggetto della presente perizia posto al piano interrato del fabbricato ad uso civile abitazione, identificato al foglio 14 particella 315 sub. 2, confina: a nord ed est in aderenza con il mappale 317 anch'esso di proprietà degli esecutati e oggetto di pignoramento

(forma il lotto n. 2 della presente perizia), a sud con la rampa di accesso e cortile privato del mappale 315 oggetto di pignoramento, ad ovest in aderenza con il mappale 315 sub. 1 oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontando la planimetria catastale attualmente depositata agli atti, con lo stato dei luoghi, non si sono riscontrate difformità.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Asti - Alessandria - Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Patrimonio Unesco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Einaudi n. 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Einaudi n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 29/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/01/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- 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 16/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 235.000,00.

- 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 25/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 01/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo

capitale: € 40.000,00.

- 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 03/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- 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 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro .

- 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 29/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/01/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- 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 16/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 235.000,00.

- 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 25/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 01/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- 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 03/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- 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 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Einaudi n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Einaudi n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/06/1984 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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 Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS acquistarono dai Sig.ri OMISSIS, nata a OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/06/1984 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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 Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS acquistarono dai Sig.ri Sig.ri OMISSIS, nata a OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 7

Numero pratica: Concessione n. 1956 del 11/10/1994 per Costruzione di Civile Abitazione. Numero di protocollo 1994/08534 del 29/07/1994. Numero di Pratica 1994/257

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1994 al n. di prot. 8534

Rilascio in data 11/10/1994 al n. di prot. 257

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 7

Numero pratica: Concessione n. 2217 per Esecuzione di lavori di Variante in corso d'opera relativamente a quelli auttrizzati con C.E. n. 1956/11.10.1994. Numero di Protocollo 1997/00045 del 03/01/1997. Numero di Prati

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: ESECUZIONE DI LAVORI DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA RELATIVAMENTE A QULLI AUTORIZZATI CON CONCESSIONE EDILZIA n. 1956/11.10.1994

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 45

Rilascio in data 31/01/1997 al n. di prot.

NOTE: E' stato presentato il PERMESSO DI ABITABILITA' DELLA COSTRUZIONE in data 26 marzo 2001 protocollo 3828 al quale sono state allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e termo idraulici.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 7

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 2003/14424 del 18/09/2003. Numero Pratica 2003/1231 per Elevazione di Muretti e Rifacimento Pavimentazione Esterna

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ELEVAZIONE DI MURETTI E RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/2003 al n. di prot. 2003/14424

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 9

Numero pratica: Concessione n. 1956 del 11/10/1994 per Costruzione di Civile Abitazione. Numero di protocollo 1994/08534 del 29/07/1994. Numero di Pratica 1994/257

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1994 al n. di prot. 8534

Rilascio in data 11/10/1994 al n. di prot. 257

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 9

Numero pratica: Concessione n. 2217 per Esecuzione di lavori di Variante in corso d'opera relativamente a quelli autorizzati con C.E. n. 1956/11.10.1994. Numero di Protocollo 1997/00045 del 03/01/1997. Numero di Prati

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: ESECUZIONE DI LAVORI DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA RELATIVAMENTE A QULLI AUTORIZZATI CON CONCESSIONE EDILIZIA n. 1956/11.10.1994

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 45

Rilascio in data 31/01/1997 al n. di prot.

NOTE: E' stato presentato il PERMESSO DI ABITABILITA' DELLA COSTRUZIONE in data 26 marzo 2001 protocollo 3828 al quale sono state allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Einaudi n. 9

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 2003/14424 del 18/09/2003. Numero Pratica 2003/1231 per Elevazione di Muretti e Rifacimento Pavimentazione Esterna

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ELEVAZIONE DI MURETTI E RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/2003 al n. di prot. 2003/14424

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie di progetto e successiva variante, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nizza Monferrato, con lo stato di fatto dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il porticato al piano terra è stato chiuso mediante la costruzione di muretti e la posa di finestre e porte finestre (vetrate), modificando la destinazione d'uso dello stesso da portico a soggiorno, attualmente un ambiente unico per i suoi fabbricati insistenti rispettivamente sui mappali 315 e 317 (entrambe le unità immobiliari sono oggetto di esecuzione e formano rispettivamente i lotti n. 1 e 2 della presente perizia);
- mancata rappresentazione della planimetria del sottotetto, questo locale è stato rappresentato nei prospetti;
- il terrazzo al piano primo è stato parzialmente chiuso con delle vetrate apribili prospicienti il balcone (come si evince dalla documentazione fotografica) realizzando una camera. Detto locale risulta un unico ambiente insistenti rispettivamente sui mappali 315 e 317 (entrambe le unità immobiliari sono oggetto di esecuzione e formano rispettivamente i lotti n. 1 e 2 della presente perizia);

- nel cortile a nord, in aderenza al fabbricato, è stata costruita una tettoia con struttura in ferro e copertura costituita da onduline trasparenti.

La scrivente ha provveduto a chiedere parere al Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Nizza Monferrato, in merito alla possibilità di regolarizzare le opere realizzate in assenza dei titoli autorizzativi. Il Responsabile del Procedimento ha risposto verbalmente alla richiesta della sottoscritta nel seguente modo: "Alcune opere, realizzate in assenza dei titoli autorizzativi, risultano abusive e non sanabili in base alla vigente normativa, e quindi occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi mediante: - la rimozione della copertura sulla tettoia in ferro; - la rimozione delle vetrate poste a chiusura del terrazzo al piano primo. Le opere realizzate nel portico al piano terra (modifica della destinazione d'uso da portico a soggiorno) sono "sanabili" mediante il recupero della volumetria utilizzando la possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie residenziale esistente in edifici unifamiliari. Occorre realizzare una tramezza a divisione dei due fabbricati (mappale 315 - lotto n. 1 e mappale 317 lotto n. 2), ora il porticato chiuso è un unico vano in comune tra i due fabbricati. Considerato che l'ampliamento del 20%" verrà eseguito in sanatoria, poichè le opere sono già state eseguite, come sanzione si prevede il versamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione così quantificati: oneri di urbanizzazione €/mc. 28,46, costo di costruzione €/mq. 478,10 x 5%. Oltre circa €. 100,00 di diritti di sanatoria, €. 32,00 marche da bollo, ed onorario del professionista".

Regolarizzabili mediante: Richiesta parere in sanatoria alla Commissione Locale di Paesaggio; Presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria edimento del Comune di Nizza Monferrato, ha risposto verbalmente alla richiesta della scrivente, riferendo che allo stato attuale le opere potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura del porticato al piano terra, per realizzare un soggiorno, mediante la costruzione di muretti e la posa di vetrate apribili. Rappresentazione grafica e planimetria del locale sottotetto rappresentato solamente nei prospetti.

Redazione e presentazione pratica per ottenimento parere della Commissione Locale del Paesaggio in sanatoria : € 1.000,00

Redazione e presentazione permesso di costruire in sanatoria : € 1.500,00

Diritti comunali e Bolli: € 132,00

Oneri di urbanizzazione (circa): € 2.100,00

Costo di Costruzione (circa): € 600,00

Cassa geometri 5% su €. 2500,00: € 125,00

IVA 22% su €. : € 577,50

Realizzazione Tramezza al piano terra (nell'ex porticato adibito a soggiorno) , al piano interrato, primo e sottotetto, in base al prezziario della Regione Piemonte riferito all'anno 2023. codice 01.A06.A20.045 Tramezzi in mattoni forati dello spessore di cm. 12 €/mq. 60,15 x mq. 14,31= €. 860,74 x n. 2: € 1.721,48

Realizzazione di intonaco codice 01.A10.B00 mq. 14,31 x €/mq. 9,05 x n. 4 piani: € 518,02

Realizzazione di tinteggiatura codice 01.A20.C30 €/mq. 9,82 x 14,31 mq. x n. 4 piani: € 562,09

Oneri Totali: € **8.836,09**

Note: Si precisa che gli importi relativi alla cassa geometri, IVA, oneri e Costo di costruzione possono essere passibili di variazione in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie di progetto e successiva variante, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nizza Monferrato, con lo stato di fatto dei luoghi, non si sono riscontrate difformità.

Descrizione delle opere da sanare:

Cassa geometri 5% su €. 2500,00: € 125,00

IVA 22% su €. : € 577,50

Oneri Totali: € 702,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e variante Unesco Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	RC.12 - zona "R.C. 12" ("Area residenziale completamento") - Art.13, Tav.RC12
Norme tecniche di attuazione:	RT. 13 - Norme specifiche per interventi di zona Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie. 4) RC - Zone di completamento Sono aree parzialmente edificate. Speciali destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate. Gli interventi consentiti nelle zone RC sono i seguenti: - Interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, con operazioni di: - manutenzione ordinaria e straordinaria - risanamento e restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo. - Interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. - Interventi di nuove edificazioni su lotti liberi. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo. Le prescrizioni specifiche per le aree RC sono le seguenti: A) Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono comunque attuati con concessione singola Permesso di Costruzione singolo; essi sono ammessi con un limite di densità fondiaria non superiore a 2 mc/mq. B) Sono ammesse nuove costruzioni su lotti ineditati, esclusi i lotti risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo della presente variante, nel qual caso si considera la densità fondiaria al lordo delle edificazioni esistenti sul lotto originario. Per le suddette nuove costruzioni è ammessa una densità fondiaria specificata nelle schede allegate (P5), con un'altezza massima di mt. 10, con non più di 3 piani fuori terra, salvo più specifiche o diverse in-

	dicazioni tipologiche prevalenti, precisate nelle schede allegate (elaborato P5). C) In alcuni casi in mappa di P.R.G. sono individuati i confini di Piani Urbanistici esecutivi, che devono essere estesi obbligatoriamente all'intera zona delimitata. In altri casi lo strumento urbanistico, non vincolato a localizzazioni specifiche, ma soltanto sulle dimensioni minime, viene previsto nelle norme particolari per zona, poste nelle schede allegate (P5). D) In presenza di strumento urbanistico esecutivo, possono essere meglio precisate le indicazioni tipologiche e di disegno urbanistico indicativamente poste nelle schede allegate (P5) mentre sono immutabili le prescrizioni quantitative poste nelle schede. E) Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate (P5). Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle del successivo articolo 15.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mc/mq
Altezza massima ammessa:	2/3 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e variante Unesco Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	RC.12 - zona "R.C. 12" ("Area residenziale completamento") - Art.13, Tav.RC12
Norme tecniche di attuazione:	RT. 13 - Norme specifiche per interventi di zona Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie. 4) RC - Zone di completamento Sono aree parzialmente edificate.

	Speciali destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate. Gli interventi consentiti nelle zone RC sono i seguenti: - Interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, con operazioni di: - manutenzione ordinaria e straordinaria - risanamento e restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo. - Interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. - Interventi di nuove edificazioni su lotti liberi. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo. Le prescrizioni specifiche per le aree RC sono le seguenti: A) Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono comunque attuati con concessione singola Permessi di Costruzione singoli; essi sono ammessi con un limite di densità fondiaria non superiore a 2 mc/mq. B) Sono ammesse nuove costruzioni su lotti ineditificati, esclusi i lotti risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo della presente variante, nel qual caso si considera la densità fondiaria al lordo delle edificazioni esistenti sul lotto originario. Per le suddette nuove costruzioni è ammessa una densità fondiaria specificata nelle schede allegate (P5), con un'altezza massima di mt. 10, con non più di 3 piani fuori terra, salvo più specifiche o diverse indicazioni tipologiche prevalenti, precisate nelle schede allegate (elaborato P5). C) In alcuni casi in mappa di P.R.G. sono individuati i confini di Piani Urbanistici esecutivi, che devono essere estesi obbligatoriamente all'intera zona delimitata. In altri casi lo strumento urbanistico, non vincolato a localizzazioni specifiche, ma soltanto sulle dimensioni minime, viene previsto nelle norme particolari per zona, poste nelle schede allegate (P5). D) In presenza di strumento urbanistico esecutivo, possono essere meglio precisate le indicazioni tipologiche e di disegno urbanistico indicativamente poste nelle schede allegate (P5) mentre sono immutabili le prescrizioni quantitative poste nelle schede. E) Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate (P5). Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle del successivo articolo 15.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria-	0,55 mc/mq

ia/territoriale:	
Altezza massima ammessa:	2/3 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Fabbricato bifamiliare, libero a tre lati (in aderenza con altro immobile della stessa proprietà anch'esso oggetto di pignoramento, costituente il lotto n. 2 della presente perizia), con area pertinenziale adibita a giardino ed in parte destinata all'accesso al box auto costituente il corpo B. L'immobile ha accesso pedonale dalla Strada denominata Via Einaudi n. 7, tramite cancello in ferro. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, la copertura è a tetto a falde inclinate con struttura in cemento armato e manto in coppi. Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina con zona pranzo, bagno, porticato che attualmente è chiuso con muretti e vetrate, vano scala di collegamento ai piani inferiore e superiore; ampio porticato sui prospetti sud ed ovest. Si precisa che nel porticato, attualmente modificato in soggiorno, non vi è la parete divisorio tra il mappale 315 (che costituisce il lotto n. 1 della perizia) con il mappale 317 che costituisce il lotto n. 2. Sarà necessario costruire una tramezza per dividere le due proprietà e modificare la porta che attualmente permette l'uscita da questo locale al giardino. Il piano primo è composto da due camere, una zona armadi, un bagno, due balconi, un terrazzo che attualmente è stato chiuso con delle vetrate, scala di accesso al locale sottotetto. Si precisa che nel terrazzo attualmente chiuso con delle vetrate, non vi è la parete divisorio tra il mappale 315 (che costituisce il lotto n. 1 della perizia) con il mappale 317 che costituisce il lotto n. 2. Sarà necessario costruire una tramezza per dividere le due proprietà e modificare parzialmente le vetrate tra le due proprietà. Il locale sottotetto è costituito da un ampio unico locale poiché non vi è la divisione interna che delimita le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, per cui occorre costruire una tramezzatura per delimitare la proprietà del mappale 315 (Lotto n. 1) e quella del mappale 317 (Lotto n. 2). E' accessibile dalle scale interne dei due fabbricati, è privo di finiture, privo di sottofondi e pavimentazione, le murature sono intonacate e tinteggiate, è provvisto di impianto elettrico. L'altezza del locale è variabile da metri 0,50 a metri 2,80 circa. Vi sono abbaini con relativi terrazzini per l'aerazione e illuminazione del locale. Il piano interrato è accessibile sia dall'interno dell'abitazione tramite la scala, sia dall'esterno tramite il box auto, corpo B. Questo piano è composto da ampia tavernetta, cantina, lavanderia dove è stata realizzata una sauna, ripostiglio, locale centrale termica. La pavimentazione principale degli ambienti è in ceramica tipo monocottura, l'ingresso al piano terra e le pedate della scala sono in pietra di luserna; le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, in alcuni ambienti i soffitti sono finemente dipinti con decorazioni e le murature esterne sono decorate (come si evince dalla documentazione fotografica), i bagni sono dotati di tutti i sanitari, rubinetteria in acciaio con miscelatori. Serramenti con doppi vetri, scuri a persiane ad ante a lamelle. Nel locale interrato, nella muratura limitrofa al vano scala vi sono modesti segni di umidità dovuti, con tutta probabilità ad umidità da risalita (si allega documentazione fotografica). L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con termosifoni a parete, impianto di aspirazione centralizzata e di condizionamento al piano primo.

L'area di pertinenza è adibita a giardino di dimensioni idonee, interamente recintato e piantumato, l'ampio porticato prospetta la cucina da cui è direttamente accessibile.

L'immobile presenta delle finiture di pregio in buone condizioni di manutenzione e conservazione, i vani sono di dimensioni atte all'uso preposto e ben disimpegnati tra loro, l'area pertinenziale va a completare il valore del complesso immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **456,60**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 7 di Via Luigi Einaudi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture interne ed esterne sono di pregio, la zona in cui è ubicato è prettamente residenziale, limitrofa al centro della cittadina di Nizza Monferrato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data di costruzione dell'immobile 1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 15.06.2000

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	data di costruzione dell'immobile 1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 11-12-2000

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Note	impianto nelle camere al piano primo in comune non risulta la certificazione dell'impianto
------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali al piano terra	superf. esterna lorda	88,32	0,50	44,16
Abitazione piano terra e primo	superf. esterna lorda	195,00	1,00	195,00
Sottotetto	superf. esterna lorda	99,41	0,50	49,71
Porticato al piano terra	superf. esterna lorda	26,52	0,35	9,28
Terrazzo e balconi	superf. esterna lorda	47,35	0,35	16,57
		456,60		314,72

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660,00

Valore di mercato max (€/mq): 980,00

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Box auto di ampie dimensioni, posto al piano interrato del fabbricato di cui fa parte, avente accesso carraio da Via Luigi Einaudi n. 9. Il locale è accessibile anche dall'interno del fabbricato mediante la rampa di scale di collegamento tra i piani (descritti nel corpo A Lotto n. 1) ed in particolare dai vani siti al piano interrato. Il box è un unico vano a pianta rettangolare regolare, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, pareti e

soffitti intonacati e tinteggiati, portone basculante a chiusura del locale. Allo stato attuale non è presente la parete divisoria interna che delimita le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, per cui occorre costruire una tramezza per delimitare la proprietà del mappale 315 (Lotto n. 1) e quella del mappale 317 (Lotto n. 2).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato con OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **42,77**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 9 di Via Luigi Einaudi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture interne ed esterne sono di pregio, la zona in cui è ubicato è prettamente residenziale, limitrofa al centro della cittadina di Nizza Monferrato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data di costruzione dell'immobile 1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 15.06.2000

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto al piano interrato	superf. esterna lorda	42,77	0,50	21,39
		42,77		21,39

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660,00

Valore di mercato max (€/mq): 980,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo più consono per l'immobile oggetto di stima, scelto pertanto dalla sottoscritta, è quello del confronto di mercato, trattandosi di abitazione di tipo civile e box auto, siti in posizione semicentrale prettamente residenziale, rispetto alla cittadina di Nizza Monferrato, accessibili da Via Luigi Einaudi.

Nel caso specifico il valore è stato determinato considerando la condizione dell'immobile, le finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione, le pertinenze, le condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che la valutazione tiene conto della tipologia realizzativa e distributiva, del grado di vetustà delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per la valutazione economica del bene, la scrivente, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Asti, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica di Nizza Monferrato, considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione;
- l'età di costruzione/ristrutturazione;
- lo stato di occupazione/conduzione;
- il grado di conservazione e manutenzione;

- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- la composizione distributiva e l'esposizione;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile, il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Dopo un'attenta analisi e valutazione, comparando il bene da stimare con altri simili in vendita nello stesso complesso immobiliare, si è attribuito un valore al metro quadro in linea con quanto indicato dall'OMI sia in considerazioni delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, sia per le condizioni del contesto in cui è ubicato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e varie agenzie Immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili da €/mq. 500,00 ad €/mq. 750,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.

Ville e Villini da €/mq. 660,00 ad €/mq. 980,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 377.664,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali al piano terra	44,16	€ 1.200,00	€ 52.992,00
Abitazione piano terra e primo	195,00	€ 1.200,00	€ 234.000,00
Sottotetto	49,71	€ 1.200,00	€ 59.652,00
Porticato al piano terra	9,28	€ 1.200,00	€ 11.136,00
Terrazzo e balconi	16,57	€ 1.200,00	€ 19.884,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 377.664,00
Valore corpo			€ 377.664,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 377.664,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 377.664,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.390,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto al piano interrato	21,39	€ 1.000,00	€ 21.390,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.390,00
Valore corpo	€ 21.390,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.390,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.390,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	314,72	€ 377.664,00	€ 377.664,00
B	Garage o auto-rimessa [G]	21,39	€ 21.390,00	€ 21.390,00

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%)

€ 59.858,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.747,19

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 327.448,71

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

OMISSIS

OMISSIS

Allegati

- 1) Decreto di fissazione udienza ed incarico CTU;
- 2) Verbale di sopralluogo e lettera di convocazione inviata agli esecutati;
- 3) Certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza;

- 4) Estratto PRG
- 5) Estratto di mappa catastale
- 6) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Nizza Monferrato
LOTTO n. 1)
- 7) Visura storica e planimetria catastale;
- 8) Documentazione fotografica;
LOTTO n. 2)
- 9) Visura storica e planimetria catastale;
- 10) Documentazione fotografica;

- 11) Elenco note aggiornato
- 12) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e ricevuta di invio perizia alle parti

Data generazione:
24-11-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Piccardi



