
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:



N° Gen. Rep. **130/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto: 001 – Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Lotto 002 – Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Lotto 003 - Villa, box cavalli, terreni

Esperto alla stima:

Arch. Chiara Caniggia

Codice fiscale:

CNGCHR74R66A182C

Studio in:



Email:



Pec:



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Categoria: Negozi, botteghe [C1] – Abitazione di tipo civile [A2]

- [REDACTED]
[REDACTED], piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 160 mq, superficie 209 mq, rendita € 1603,08

- [REDACTED]
[REDACTED] piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 165 mq, rendita € 340,86

- [REDACTED]
[REDACTED], piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 224 mq, rendita € 397,67

Note: BCNC – identificato al sub.1 comune a tutti i subalterni

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2], Magazzini [C2]

- [REDACTED], piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 106, rendita € 114,96

- [REDACTED]
[REDACTED], piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 307, rendita € 534.02

Note: [REDACTED]

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Categoria: Abitazione in villini [A7] Box auto [C6] Terreni

- [REDACTED], categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.684,94
 - [REDACTED], categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita € 152,35
 - [REDACTED], qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1710, reddito dominicale: € 3,53, reddito agrario: € 3,53
 - [REDACTED], qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,28
- Note: ENTE URBANO [REDACTED] 3, are 44 ca 90

2. Stato di possesso

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, solo nel locale commerciale

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, solo a PT

4. Creditori Iscritti

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED],

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Surrogante/Sostituto: [REDACTED]

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED],

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Surrogante/Sostituto: [REDACTED]

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Creditori Iscritti: [REDACTED],

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Surrogante/Sostituto: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Comproprietari: [REDACTED] - usufrutto

Comproprietari: [REDACTED] - nuda proprietà

Beni: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

SUB. 2 - Comproprietari: [REDACTED] - nuda proprietà

SUB.2 - Comproprietari: [REDACTED] - usufrutto

SUB.1 - Comproprietari: Nessuno

Beni: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Misure Penali: No

Beni: ██████████ - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Misure Penali: No

Beni: ████████████████████ - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: ██████████ - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: ██████████ - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Corpo: Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: ████████████████████ - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Corpo: Villa, box cavalli, terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Valore complessivo intero: € 384.100,00

Usufrutto – [REDACTED] = € 134.435,00

Nuda Proprietà – [REDACTED] = €249.665,00

Bene: via [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 002 - Palazzina con abitazione, locali magazzino e giardino di pertinenza

Valore complessivo intero: € 153.000,00

Piena proprietà – [REDACTED] = € 56.931,30

Nuda Proprietà – [REDACTED] = € 24.017,18

Usufrutto – [REDACTED] = € 72.051,52

Bene: [REDACTED] - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 003 - Villa, box cavalli, terreni

Valore complessivo intero: € 303.680,00

Beni in **Nizza Monferrato (AT)****Lotto: 001 – Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza**

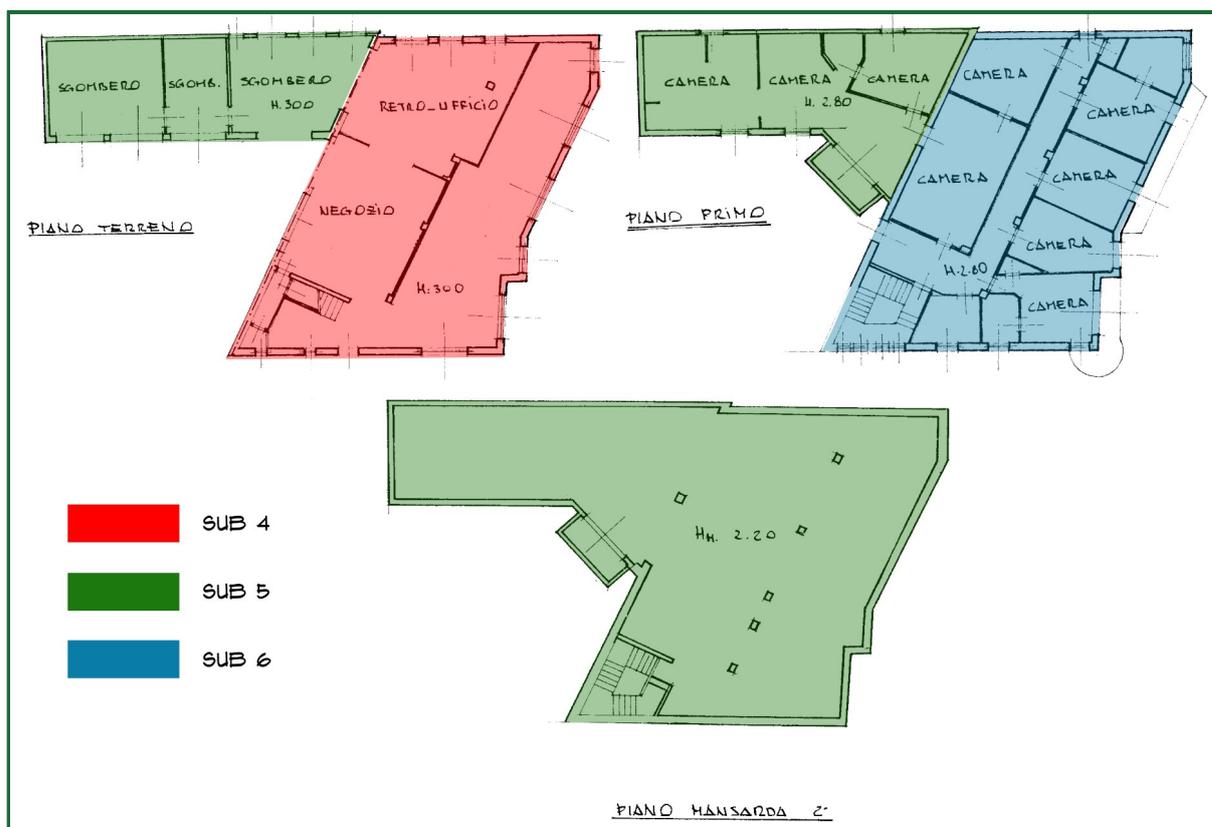
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 19-07-2023

PREMESSA

Nonostante le differenti destinazioni d'uso delle U.I. che costituiscono la palazzina, non è stato possibile ricavare diversi lotti di vendita a causa della incomprensibile (per il sottoscritto perito) divisione delle stesse U.I.

La parte a piano terreno, originariamente destinata a locale commerciale/espositivo e magazzino/deposito è stata frazionata (solo su carta e nemmeno in modo fedele rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo) accorpando i locali di sgombero ad una parte dell'abitazione a piano primo, nonché all'intero sottotetto. Le tre porzioni di immobile non sono direttamente comunicanti tra loro.



Il vano scala, inoltre, non è stato identificato con un subalterno diverso (come invece era correttamente indicato nelle precedenti planimetrie catastali) e, quindi, risulta a PT accorpato con il locale commerciale, a piano primo unito all'abitazione

identificata al sub. 6 e al piano sottotetto (sub. 5).

La situazione rappresentata a catasto non è conforme allo stato di fatto rilevato, come descritto più avanti in perizia.

Anticipo che, nonostante le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Nizza Monferrato, non sono reperite pratiche edilizie attestanti la costruzione e/o modifiche interne e/o frazionamenti. Per regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia e catastale, si deve, purtroppo, muovere dalle ultime planimetrie presenti in banca dati a catasto.

Per sanare gli abusi edilizi, come meglio descritti in seguito, si deve prima di tutto presentare richiesta di parere preventivo alla Commissione Locale per il Paesaggio per le modifiche di facciata; predisporre, in seguito a parere favorevole, una pratica edilizia onerosa in Sanatoria, demolire contestualmente le tettoie a chiusura del cortile, poiché non sanabili, riaccatastare mantenendo le divisioni in U.I. attuali.

Solo a conclusione di questa procedura sarebbe possibile presentare nuova SCIA per frazionare/accorpare l'immobile in maniera più funzionale per permettere, eventualmente, la creazione di lotti di vendita più appetibili.

Al momento, l'unica possibile opzione per la vendita del bene pignorato nello stato in cui si trova è, quindi, la creazione di un unico lotto, che potrebbe, però, restringere il numero di potenziali acquirenti.

Il fabbricato si presta ad operazioni di speculazione immobiliari, ma, ovviamente, tenendo conto del costo della ristrutturazione totale e dei ricavi che si dovranno avere in sede di vendita delle nuove U.I., il prezzo di aggiudicazione sarà notevolmente ridotto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpo: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza.

Negozi, botteghe [C1] sito in via [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 160 mq, superficie 209 mq, rendita € 1603,08

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2011 Pratica n. AT0103573 in atti dal 10/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19115.1/2011)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/06/2010 Pratica n. AT0083770 in atti dal 10/06/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4482.1/2010)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2013 - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] in atti dal 05/02/2014.

Abitazioni di tipo civile [A2] sito in via [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 165 mq, rendita € 340,86

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2011 Pratica n. AT0103573 in atti dal 10/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19115.1/2011)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/06/2010 Pratica n. AT0083770 in atti dal 10/06/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4482.1/2010)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2013 - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data 17/12/2013 - SUCC. DI [REDACTED] in atti dal 05/02/2014

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 224 mq, rendita € 397,67

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2011 Pratica n. AT0103573 in atti dal 10/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19115.1/2011)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/06/2010 Pratica n. AT0083770 in atti dal 10/06/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4482.1/2010)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2013 - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data 17/12/2013 - SUCC. DI [REDACTED] in atti dal 05/02/2014.

Note: completa la proprietà il cortile, individuato al sub. 1, che è BCNC comune a tutti gli altri subalterni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche di facciata, alcune piccole

differenze nella posizione delle tramezze interne, accatastate sebbene realizzate con pannelli in legno, non è indicato a piano terreno il montacarichi. Diversa suddivisione delle U.I. rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Redazione di pratica DOCFA con nuovo elaborato planimetrico, costituendo il vano scala come BCNC (come correttamente indicato nelle planimetrie catastali storiche), ma solo a conclusione della pratica edilizia onerosa in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche di facciata, diversa distribuzione interna.

Tributi catastali - n. 3 DOCFA + elaborato planimetrico: € 150,00

Compenso professionista stimato: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.150,00**

Note: Non è possibile, in questa fase, senza eventuale pratica edilizia, frazionare e/o accorpare le U.I. attualmente costituite. Si veda quanto riportato in premessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Parti comuni: BCNC - sub 1, cortile comune ai subb. 4, 5, 6

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona a carattere prevalentemente residenziale, a ridosso del centro storico, lungo la direttiva verso Asti. La tipologia principale è costituita da bassi fabbricati, con cortile o giardino di proprietà e, talvolta, con locali per attività commerciale/artigianale a piano terreno.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Zona residenziale satura a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale, Poste Italiane, Istituti scolastici (materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Asti, Alba, Acqui Terme, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Sito UNESCO - Paesaggio vitivinicolo del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato.

Attrazioni storiche: Palazzo comunale e Torre Civica, palazzi ed edifici religiosi.

Principali collegamenti pubblici: Servizio FFSS, Linee Bus Asti - Nizza M.to, Linea Bus Acqui

Terme - Nizza M.to, Linea Bus Alessandria – Nizza M.to.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

Note: grava sugli immobili siti in Comune di Nizza Monferrato, [REDACTED], identificati al N.C.E.U. al foglio [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

Note: Grava su tutti i beni della presente procedura. In Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. [REDACTED] - N.C.T. [REDACTED]; [REDACTED] - N.C.E.U. [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED]; - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]; Importo ipoteca: € 760.000,00; Importo capitale: € 380.000,00.

Note: Grava su tutti i beni della presente procedura. In Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED]

██████████) - N.C.E.U. foglio ██████████ - N.C.T. foglio ██████████;
- N.C.E.U. foglio ██████████ - N.C.T. foglio ██████████.

Gravava anche sui beni identificati al N.C.E.U. al foglio ██████████ -
Annotazione ad iscrizione nn. ██████████ derivante da RESTRIZIONE DI BENI
del ██████████ relativo al bene sopraindicato.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro ██████████
██████████; derivante da: ATTO GIUDIZIARIO
trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di ACQUI TERME in data 01/06/2023 ai nn. ██████████

Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione,
sottotetto e cortile di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - SOLO A PIANO TERRENO con
installazione di piccola rampa per accedere ai locali commerciali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: relativo al solo sub.4 (locale commerciale).

APE n. 2023 203034 ██████████ Si allega copia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 21/10/1989 al 27/01/2003. In
forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio Provinciale di
ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data
██████████.

Note:

- Successione di ██████████ - rinuncia all'eredità del coniuge ██████████
██████████ - atto Pretura di Nizza M.to, reg.to a Nizza M.to il
██████████.

- Accettazione tacita eredità - atto rogito notaio ██████████ in data ██████████
di repertorio ██████████, trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data ██████████
██████████

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/01/2003 al 18/01/2013. In forza di denuncia di

successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED].

Note:

- Accettazione tacita eredità - atto rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] di repertorio [REDACTED], trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED].

Note:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – atto rogito notaio [REDACTED], in data [REDACTED], trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]

- Accettazione tacita dell'eredità - atto rogito notaio [REDACTED] al n. di repertorio [REDACTED] trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 556

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione di montacarichi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1981 al n. di prot. 2938

Rilascio in data 10/06/1981 al n. di prot. 556

NOTE: non è mai stata presentato l'inizio lavori, né, tanto meno, la dichiarazione di fine lavori.

Numero pratica: 23/7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Demolizione tramezzatura interna

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/07/2003 al n. di prot. 11402

NOTE: Nella documentazione a video del Comune di Nizza Monferrato, viene riportata la dichiarazione di fine lavori in data 16/09/2003 e collaudo del 16/09/2003 prot. n. 14-328.

La pratica è andata perduta e non è, quindi, consultabile. Non è dato sapere se le modifiche apportate alla tramezzatura interna corrisponda allo stato di fatto rilevato.

Numero pratica: 0552771

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: CILA Superbonus

Per lavori: Efficientamento energetico

Presentazione in data 22/11/2022 al n. di prot. 0552771

NOTE: I lavori non sono mai iniziati e, quindi, il titolo edilizio è decaduto.

7.1 Conformità edilizia:

Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche di facciata, probabilmente realizzate durante i lavori di installazione del montacarichi – si vedano foto storiche della palazzina – con demolizione del balcone e realizzazione di fioriere, realizzazione di finestre con parziale tamponamento di portefinestre; modifica ingresso locale commerciale a piano terreno (probabilmente posteriore ai lavori del 1981). Copertura e chiusura con pareti in metallo e vetro del cortile, lievi difformità nelle tramezzature (realizzate nella quasi totalità dei casi con pannelli di legno e, pertanto, trascurabili).

Regolarizzabili mediante: previo parere positivo della Commissione Locale del Paesaggio (l'immobile ricade nella Buffer-Zone prevista dal PPR Piemonte per la salvaguardia dei siti UNESCO), pratica edilizia SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche di facciata, demolizione tettoie a copertura del cortile non sanabili (art. 13, punto 7 NTA vigenti)

Oneri sanatoria: € 1.032,00

Diritti di segreteria: € 40,00

Compenso del tecnico stimato: € 3.000,00

Costo stimato opere di rimozione e smaltimento tettoie: tra i 15.000,00 e i 20.000,00 €

Oneri Totali: **€ 24.072,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

via [REDACTED]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	DGR n. 6261/52 del 01/07/1986 e successive varianti
Zona omogenea:	RS 5 – Residenziale saturata
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 punto 3 (RS) e punto 7 (PC – aree produttive confermate) – art.14
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:	-
Rapporto di copertura:	Art. 13, punto 7 NTA
Altezza massima ammessa:	11,00 m
Volume massimo ammesso:	aaa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non è possibile aumentare la cubatura, ma anche eliminando le pareti a chiusura del cortile, la superficie coperta realizzata in assenza di titolo abilitativo non rispetta gli indici ammessi dal P.R.G., pertanto non è opera sanabile. Deve essere ripristinato lo stato originario dei luoghi con la demolizione delle pareti su via [REDACTED] e delle tettoie a copertura del cortile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza [C1; A2]

Palazzina costruita probabilmente negli anni 50/60 del secolo scorso, si eleva di due piani fuori terra più sottotetto, inizialmente utilizzata come laboratorio di falegnameria ed esposizione di mobili e complementi di arredo.

Il piano terreno è formato da ampio locale commerciale e da alcuni locali di deposito di generosa metratura direttamente collegati al cortile di proprietà recintato da pareti in vetro e metallo e coperto. Gli indici riportati dal PRG vigente non permettono aumento di cubatura, né di realizzare superfici coperte oltre il 70% dell'intero lotto. Pertanto le strutture, come indicato anche al punto 7.2 della presente relazione, dovranno essere rimosse.

Le divisioni degli spazi espositivi e della zona ufficio sono realizzate quasi interamente con

tramezze in legno; anche la zona del montacarichi è stata chiusa utilizzando lo stesso materiale. La porta che metteva in comunicazione l'esposizione con i locali di sgombero è stata tamponata con un pannello di legno. Attraverso un corridoio posto al di sotto della scala di accesso al primo piano, si accede al servizio igienico e al piano seminterrato, presente solo al di sotto del vano scala, dove sono collocate le due caldaie.

Il piano superiore, originariamente adibito a esposizione di mobili (ancor più evidente se si considera che alcune "camere" non hanno finestre) è attualmente utilizzato come ufficio/abitazione.

Le pareti che dividono il piano sono, per la maggior parte realizzate con pannelli di legno, così come delimitano anche gli spazi al piano sottotetto, anch'esso originariamente utilizzato come area espositiva.

Il sottotetto è riscaldato e sono state portate al piano le predisposizioni per gli allacci all'acqua fredda e calda e per gli scarichi.

Ai piani superiori si accede da vano scala non collegato con il locale commerciale a PT; tutti i piani sono, inoltre, collegati da montacarichi installato nel cortile.

I serramenti sono coevi all'epoca di costruzione dell'edificio e sono in legno e vetro singolo, solo quelli del negozio a PT fronte strada sono in metallo e doppio vetro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

E' posto al piano: PT, 1, 2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981 – installazione di montacarichi e, probabilmente, realizzazione di modifiche di facciata e copertura cortile.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00 (PT), m 3,00 (1P)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono discrete. All'esterno le facciate necessiterebbero di alcuni lavori di ripristino (intonaco e ciellini delle

fioriere), di pulizia dei rivestimenti lapidei e di tinteggiatura.

All'interno, i locali commerciali a PT sono stati oggetto di recente ristrutturazione da parte dei precedenti locatari e non necessitano di ulteriori interventi, se non la sostituzione dei rivestimenti e degli apparecchi igienici del wc e, probabilmente, anche della caldaia che serve il riscaldamento.

Al piano primo e nel sottotetto i solai al grezzo sono semplicemente rivestiti da moquette; le finiture ceramiche dell'unico servizio igienico sono sicuramente coeve all'epoca di costruzione dell'edificio.

Le pareti sono rivestite con carta da parati, anche in alcune parti del sottotetto.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti in fase di sopralluogo, ma, stando a quanto dichiarato dall'esecutata, l'impianto di riscaldamento, per lo meno ai piani superiori, necessita di revisione e, probabilmente, anche di sostituzione del generatore di calore.

L'impianto elettrico è comune a tutta la palazzina.

I serramenti esterni dell'abitazione e del vano scala sono coevi all'abitazione e, quindi, non rispondono alle vigenti normative e dovrebbero essere sostituiti.

La struttura della copertura è realizzata in latero-cemento; sono state sistemate recentemente le zone in cui si erano verificate infiltrazioni (si veda la documentazione fotografica), che hanno causato il parziale distacco della carta da parati, in alcune aree, anche al piano primo. In generale, la copertura dovrebbe essere ripassata e la lattoneria controllata, poiché sono evidenti perdite anche dalle macchie presenti sui cornicioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi - Fioriere	materiale: latero - cemento condizioni: scarse
Solai	tipologia: Latero-cemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: in c.a. con tamponamento in muratura condizioni: discrete
Copertura	Materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti Note: da verificare le condizioni del manto di copertura non visibile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro singolo protezione: serrande materiale protezione: metallo condizioni: discrete Riferito limitatamente a: vetrine negozio a PT
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro singolo protezione: nessuna condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: finestre lato via [REDACTED] vano scala
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni:

sufficienti/scarse

Note: lo stato di conservazione dipende dall'esposizione e dall'eventuale manutenzione effettuata.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: laminato effetto legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: negozio a PT
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: sufficiente/scarso Riferito limitatamente a: 1P/sottotetto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse Riferito limitatamente a: servizi igienici
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: Pareti interne materiale: intonaco al civile tinteggiato condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: Pareti interne materiale: carta da parati condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
Scale	posizione: a rampe rivestimento: marmo/marmette condizioni: sufficienti Note: il parapetto della scala è in legno, realizzato artigianalmente.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non è stata fornita alcuna indicazione
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e smi	Non è stata fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo - Due caldaie - una serve il piano terreno e una i piani superiori
Stato impianto	Da verificare
Potenza nominale	31,50 KW ciascuna
Epoca di realizzazione/adequamento	Non è stata fornita alcuna indicazione.

	<p>Nel locale CT è presente collettore complanare con tubature in multistrato. E' probabile che serva i terminali del locale commerciale, anche alla luce dei lavori di ristrutturazione eseguiti in tempi recenti.</p> <p>I tubi che servono i radiatori ai piani superiori, invece, sembrano coevi al periodo di costruzione del fabbricato.</p> <p>Le due caldaie sono uguali e prodotte nel 2003.</p> <p>Combustibile: gasolio</p>
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata fornita
Note:	Produzione ACS con bollitore elettrico ad accumulo.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Da verificare, inutilizzato da diversi anni. Non è stata fornita alcuna documentazione.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale PT	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
Locali di deposito PT	sup lorda di pavimento	60,00	0,35	21,00
Abitazione 1P	sup lorda di pavimento	350,00	1,00	350,00

Sottotetto/ locale di sgombero	sup lorda di pavimento	330,00	0,35	115,50
990,00			736,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Comune di Nizza Monferrato

Zona: C2 - Semicentrale NORD-EST

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 560,00

Valore di mercato max (€/mq): € 750,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Comune di Nizza Monferrato

Zona: C2 - Semicentrale NORD-EST

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 500,00

Valore di mercato max (€/mq): € 750,00

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

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliari, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Nizza Monferrato.

Si è così rilevato che, per quanto riguarda i locali commerciali, sono in vendita un esiguo numero di negozi con finiture, metrature e stato di

conservazione molto diverse tra loro e tra il bene oggetto di pignoramento, con notevoli differenze tra i prezzi richiesti al mq. La posizione, inoltre, anche se appena al di fuori del centro storico, vede applicato già dai principali osservatori del mercato immobiliare un deprezzamento al mq pari a circa il 40%.

Per le abitazioni, i valori di mercato attuali al mq nella stessa zona C2 variano moltissimo, da circa € 490,00 a poco più di € 1.000,00. Gli immobili simili per epoca di costruzione, con finiture ancora originali, hanno un prezzo medio di vendita richiesto che si aggira intorno ai €.580,00.

Dall'esame delle aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di Alessandria si è constatato che sono presenti pochissimi immobili, sia a destinazione d'uso residenziale che commerciale, e che in pressoché tutte le procedure esecutive il valore di stima si è radicalmente ridotto arrivando a percentuali decisamente minime.

Nella valutazione, si sono considerati separatamente i locali commerciali da quelli residenziali, non solo in base alla destinazione d'uso, ma anche e soprattutto per lo stato di conservazione, le finiture, gli impianti.

Per le ragioni tutte di cui sopra, si ritiene congruo un prezzo pari a 700,00.€/mq per la parte commerciale e i relativi locali di sgombero; per la parte abitativa ed il sottotetto si ritiene congruo un prezzo pari a circa 580,00 €/mq.

Si reputa opportuno detrarre una percentuale pari a:

- 5% per la U.I. commerciale per le tramezze realizzate con pareti in legno, per la realizzazione di tramezze in laterizio per separarla dal vano scala che serve i piani superiori e per la verifica (con eventuale sostituzione) della caldaia a gasolio;
- 15% per la parte abitativa al piano primo ed il sottotetto in considerazione dello stato di conservazione generale delle finiture, delle divisioni interne in maggior parte realizzate con pannellature lignee e funzionali ad uno spazio espositivo più che ad un'abitazione, degli infissi esterni, nonché degli impianti, dell'assenza di ascensore e della presenza di un unico piccolo servizio igienico, dei problemi di infiltrazioni della copertura e, più in generale, della necessità di ristrutturazione pesante globale dell'intero piano.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio di di Asti – Catasto di Nizza Monferrato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
- Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare - Comune di Nizza Monferrato

Zona: Semicentrale Nord-Est

Negozi - qualità nella media di zona

da 474,00 a 731,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare - Comune di Nizza Monferrato

Zona: Semicentrale Nord-Est

Abitazioni - qualità nella media di zona

da 484,00 a 800,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria, Asti.

8.3 Valutazione corpi:

Palazzina con locali commerciali, di deposito, abitazione, sottotetto e cortile di pertinenza.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 409.346,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale commerciale PT	250,00	€ 700,00	€ 175.000,00
Locali di deposito PT	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
Abitazione 1P	350,00	€ 580,00	€ 203.000,00

Sottotetto/ locale di sgombero 115,50 € 580,00 € 66.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 459.690,00
Locale commerciale - Detrazione del 5,00% € -9.845,00
Abitazione e Sottotetto – Detrazione del 15,00% € - 40.498,50
 Valore Corpo € 409.346,50
 Valore complessivo intero € 409.346,50
 Valore complessivo diritto e quota € 409.346,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Palazzina	Negozi, botteghe [C1] Abitazione [A2]	729,50	€ 409.346,50	€ 409.346,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 25.222,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 384.124,50

ARROTONDAMENTO € 384.100,00

Valore complessivo diritto e quota – tabelle calcolo usufrutto in vigore dal 1° gennaio 2024

coefficiente 14

Usufrutto – ██████████ 35%

€ 134.435,00

Nuda Proprietà – ██████████ 65%

€ 249.665,00

Beni in **Nizza Monferrato (AT)****Lotto: 002 – Abitazione, locali di deposito e giardino**

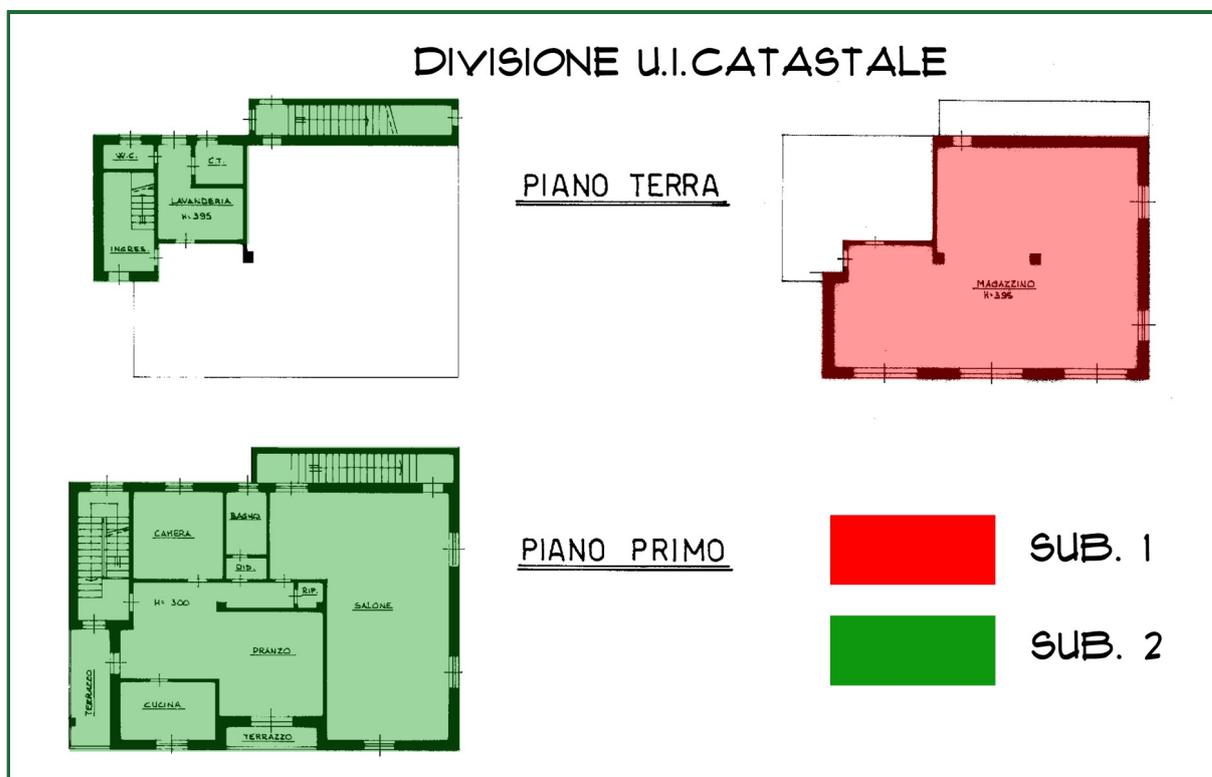
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

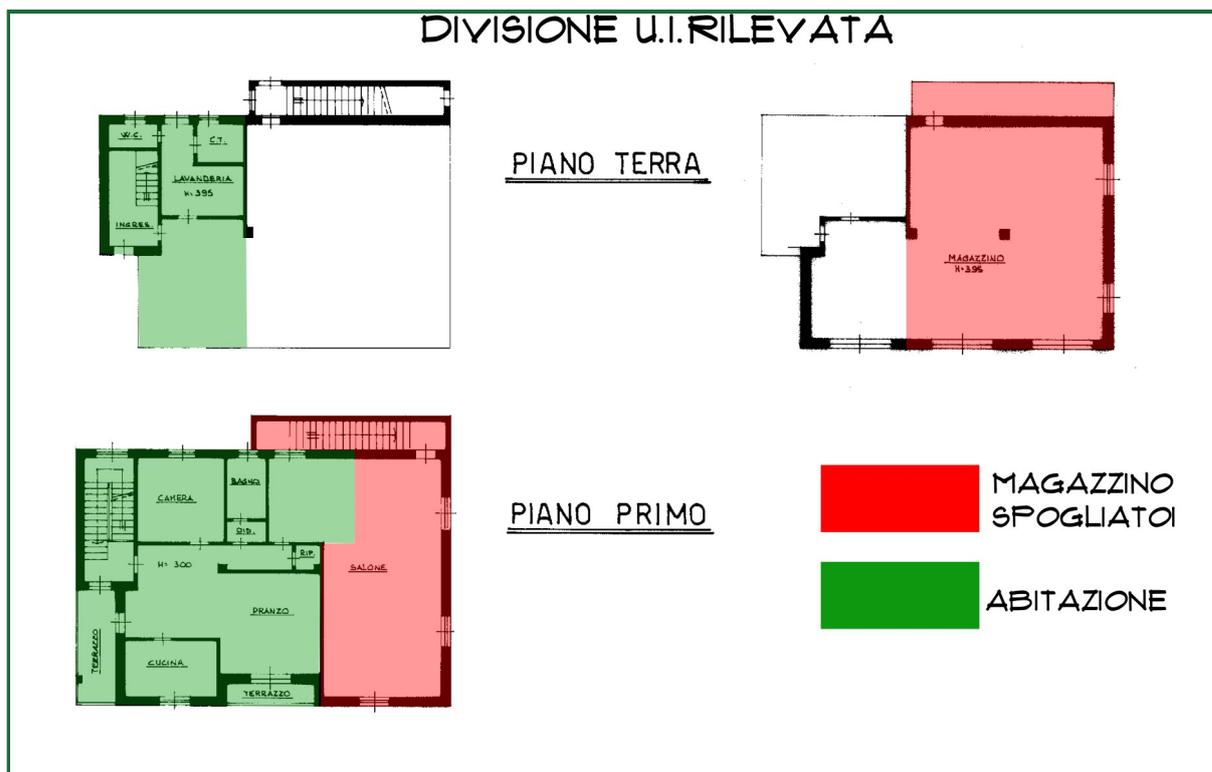
Data di presentazione: 19-07-2023

PREMESSA:

Nonostante le differenti destinazioni d'uso delle U.I. che costituiscono la palazzina, non è stato possibile ricavare diversi lotti di vendita, per le divisioni interne realizzate in assenza di titolo abilitativo da parte dei proprietari esecutati.

La porzione a piano terreno destinata a magazzino è stata divisa in due da un pannello di legno a tutta altezza: la porzione più piccola, direttamente comunicante con la scala principale che serve il piano primo e con i locali accessori a PT, è stata accorpata all'abitazione; la porzione di più ampia metratura è stata accorpata con quella ricavata a piano primo dalla divisione del salone, dalla quale sono stati costituiti degli spogliatoi.





Come indicato in seguito in perizia, gli abusi edilizi commessi sono sanabili, prima di tutto perfezionando il condono edilizio richiesto nel 1986 con il pagamento degli oneri già ricalcolati, in seguito con la presentazione di pratica edilizia onerosa SCIA in Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarebbe possibile con un'ulteriore pratica edilizia SCIA procedere ad un frazionamento con la realizzazione di due U.I. indipendenti, senza importanti interventi edilizi, rivedendo lo stato degli impianti e successivamente riaccatstando.

In fase di sopralluogo, si è rilevata la presenza di due locali caldaia e diversi quadri elettrici per le varie zone: presumibilmente vi è già una sorta di separazione degli impianti, dei quali, però, non è stata fornita alcuna documentazione e tanto meno una dichiarazione di conformità.

Sarebbe opportuno procedere con il sanare gli abusi edilizi e, successivamente, con il frazionamento per poter creare due lotti di vendita, alla luce del fatto che l'esecutata, avv. [REDACTED], ha comunicato che un soggetto sarebbe già interessato all'acquisto della parte magazzino/spogliatoi.

Oltretutto è anche già stata realizzata di fatto la divisione del cortile, mediante la realizzazione di un muro; si dovrebbe unicamente tamponare la porta di accesso alla scala a rampa unica di comunicazione con il giardino della parte residenziale.

Al momento, quindi, l'unica possibile opzione per la vendita del bene pignorato nello stato in cui si trova è la creazione di un unico lotto, che comporta una riduzione del valore del bene pignorato e un minor numero di possibili acquirenti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione, locali di deposito e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Nota:

- relativamente al sub. 2
- cortile/giardino ENTE URBANO di are 5 ca 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda proprietà

Nota:

- relativamente al sub. 2
- cortile/giardino ENTE URBANO di are 5 ca 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nota: Per il solo sub.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 106, rendita € 114,96

Derivante da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/10/2004 Pratica n. AT0116719 in atti dal 29/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14490.1/2004)
- VARIAZIONE del 23/01/2001 Pratica n. 10319 in atti dal 23/01/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 159.1/2001)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] - SUCC. DI [REDACTED] in atti dal 05/02/2014

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE], piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 307, rendita € 534.02

Derivante da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/10/2004 Pratica n. AT0116719 in atti dal 29/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14490.1/2004)
- VARIAZIONE del 23/01/2001 Pratica n. 10319 in atti dal 23/01/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 159.1/2001)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDAZIONE] - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDAZIONE] registrato in data [REDAZIONE] - SUCC. DI [REDAZIONE] Voltura n. [REDAZIONE] - Pratica n. [REDAZIONE] in atti dal 05/02/2014

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento del locale magazzino identificato al sub.1 con tramezza realizzata con pannello di legno; frazionamento del locale identificato come "salone" dell'U.I. identificata al sub.2, con realizzazione di camera accorpata all'abitazione e di locale spogliatoi. Copertura di parte del cortile sul retro. Le planimetrie del piano terreno non sono state aggiornate a seguito delle modifiche licenziate nel 2003.

Regolarizzabili mediante: Redazione di pratica DOCFA, ma solo a conclusione della pratica edilizia onerosa in sanatoria. Non si è in grado di stabilire in questa fase se sarà richiesto di creare un subalterno diverso per i locali accessori a PT accorpate all'abitazione. Pertanto, si ipotizzano due pratiche DOCFA con i rispettivi tributi catastali.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna.

Tributi catastali - n. 2 DOCFA + elaborato planimetrico: € 100,00

Compenso professionista stimato: € 1.000,00.

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: Non è possibile, in questa fase, senza eventuale pratica edilizia, frazionare e/o accorpate le U.I. attualmente costituite. Si veda quanto riportato in premessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona a carattere prevalentemente residenziale, a ridosso del centro storico, lungo la

direttiva verso Asti. La tipologia principale è costituita da bassi fabbricati, con cortile o giardino di proprietà e, talvolta, con locali per attività commerciale/artigianale a piano terreno.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Zona residenziale saturata a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale, Poste Italiane, Istituti scolastici (materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Asti, Alba, Acqui Terme, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Sito UNESCO - Paesaggio vitivinicolo del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato.

Attrazioni storiche: Palazzo comunale e Torre Civica, palazzi ed edifici religiosi.

Principali collegamenti pubblici: Servizio FFSS, Linee Bus Asti - Nizza M.to, Linea Bus Acqui Terme - Nizza M.to, Linea Bus Alessandria - Nizza M.to.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: €350.000,00.

Note: Grava su tutti i beni della presente procedura. In Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED] [REDACTED] - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED]; - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED]; Importo ipoteca: € 760.000,00; Importo capitale: € 380.000,00.

Note: Grava su tutti i beni della presente procedura. In Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED] [REDACTED]) - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED]; - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED].

Gravava anche sui beni identificati al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] - Annotazione ad iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] derivante da RESTRIZIONE DI BENI del [REDACTED] notaio [REDACTED] n. rep. [REDACTED] relativo al bene sopraindicato.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

Note: Grava su i beni in Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. foglio [REDACTED], subb. [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED]; - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED].

Gravava anche sui beni identificati al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] - Annotazione ad iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - RESTRIZIONE DI BENI del [REDACTED] n. rep. [REDACTED] relativo al bene sopraindicato.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD SPA contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO (ART. 77 D.P.R.602/73); Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 16/02/2015 ai nn. 491/68; Importo ipoteca: € 177.892,48; Importo capitale: € 88.946,24.

Note: Grava sul bene sito in Comune di Nizza Monferrato, identificato al N.C.E.U. al foglio 15, mapp. 167, sub. 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; derivante da: ATTO GIUDIZIARIO trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, locali di deposito e giardino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/06/1971 al 18/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED].

Note: Terreno identificato al N.C.T. al foglio [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/08/1977 al 18/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

Note: Terreno edificabile identificato al N.C.T. al foglio [REDACTED] (unito al mappale [REDACTED])

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED].

Note:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – atto rogito notaio [REDACTED], in data [REDACTED], trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED].

- Accettazione tacita di eredità - atto rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] / Reg. Part. [REDACTED].

Riferito al solo sub.1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio

Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

Note:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – atto rogito notaio [REDACTED], in data [REDACTED] n. di rep. [REDACTED], trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] / Reg. Part. n. [REDACTED].

- Accettazione tacita di eredità - atto rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] / Reg. Part. [REDACTED].

Riferito al solo sub.2

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1732

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di civile abitazione in via [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1971 al n. di prot. 6109

Rilascio in data 29/10/1971 al n. di prot. 1732

Abitabilità/agibilità in data 11/04/1973 al n. di prot.

Note: Fine lavori in data 09/10/1972

Numero pratica: 388

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo

Oggetto: modifiche

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 388

L'importo è stato saldato? NO.

Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 5,954,64 (ricalcolato)

Note: La documentazione richiesta era stata integrata, ma non erano stati corrisposti gli oneri. Richiesto il ricalcolo degli oneri ad oggi. La somma ammonta a € 5.954,64

Numero pratica: 6746

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Demolizione tettoia, modifica tramezzature al PT per realizzazione piccolo wc,

costruzione muro di cinta

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/05/2003 al n. di prot. 6746

Note: Ultimazione lavori presentata in data 23/07/2003

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione, locali di deposito e giardino

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, con realizzazione di due diverse U.I.. Il PT è stato suddiviso in due ambienti tramite una parete realizzata con un pannello di legno, una destinata a box auto e direttamente collegata con l'abitazione al 1P e una, più ampia, con destinazione d'uso non specificato (è stata anche utilizzata come palestra); al piano primo il locale individuato nelle planimetrie come "salone" è stato suddiviso creando una camera da letto accorpata all'abitazione e un locale utilizzato come "spogliatoi" unito con l'ambiente al PT.

Parte del cortile compreso tra il fabbricato e il muro a confine con altra proprietà è stato coperto con una tettoia e chiusa verso il giardino da un muro in laterizio e dall'altro lato con una "parete" di legno e pannelli di policarbonato. Secondo gli indici di zona riportati nella scheda allegata al PRG (RS10) la cubatura non è sanabile.

Regolarizzabili mediante: pagamento della sanzione ricalcolata ad oggi per finalizzare il condono edilizio presentato nel 1986; pratica edilizia onerosa SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e del muro divisorio nel cortile di proprietà, demolizione della tettoia sul retro del fabbricato a confine con altra proprietà.

Oneri condono edilizio: € 5.954,64

Pratica SCIA in sanatoria - diritti segreteria: € 40,00

Pratica SCIA in sanatoria – sanzione: € 1.032,00

Compenso professionista stimato: € 2.000,00

Demolizione tettoia e smaltimento materiali di risulta: costo opere stimato € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 14.026,64**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

via XXXXXXXXXX

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	DGR n. 6261/52 del 01/07/1986 e successive varianti

Zona omogenea:	RS 10 – Residenziale satura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 punto 3 (RS) - art.14
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:	0,6 mc/mq
Rapporto di copertura:	Art. 13, punto 3 NTA
Altezza massima ammessa:	2 p.f.t.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Note:	La tettoia realizzata in abuso edilizio e chiusa non è sanabile, non c'è cubatura residua.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione, locali di deposito e giardino

Fabbricato che si eleva di due piani fuori terra più sottotetto con piccolo giardino/cortile di proprietà, edificato nei primi anni '70 del secolo scorso. La palazzina è così composta:

- a piano terreno, il locale "magazzino" identificato al sub.1 è stato frazionato in due locali con un pannello di legno, la parte più piccola, rimasta in uso esclusivo all'abitazione come box auto, è direttamente collegata alla scala di ingresso al piano superiore (con accesso diretto anche da via [REDACTED]). Completano il piano, con accesso dal box auto, un locale lavanderia, la centrale termica e un piccolo servizio igienico.

La parte di magazzino più ampia, ora sfitta, è stata destinata a palestra è direttamente collegata sia al piano superiore tramite una scala a rampa unica, che alla parte di cortile chiuso e coperto con tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo.

- al piano primo: ingresso su ampio salone collegato con la cucina abitabile e con la zona notte attraverso un piccolo disimpegno. La zona notte è composta da due camere da letto, un servizio igienico con antibagno e un piccolo ripostiglio. Completano l'abitazione un ampio terrazzo e un balconcino con affaccio un giardino interno e un balcone su via [REDACTED].

Direttamente comunicante con il magazzino a PT tramite una scala ad un'unica rampa, si trova il locale realizzato in assenza di titolo abilitativo destinato a spogliatoi. Le tramezzature non a tutta altezza sono realizzate in laterizio forato.

- a piano sottotetto: realizzata in abuso edilizio, richiesto il condono nel 1986 (da perfezionare pagando gli oneri ricalcolati ad oggi). Dal vano scala principale si accede a cameretta collegata ad un piccolo corridoio che disimpegna un servizio igienico ed un'altra camera da

letto e dal quale si accede alla parte di sottotetto non abitabile lasciato al grezzo. L'intradosso della copertura è coibentato.

Completa la proprietà un piccolo giardino lato abitazione e cortile intorno al resto della palazzina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Usufrutto

Note: Relativo al sub. 2

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Nuda proprietà

Note: Relativo al sub. 2

3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Relativo al sub. 1

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 (accesso principale all'abitazione), 16 e 14 (accessi magazzino e cancello carraio), ha un'altezza utile interna di circa m. 3,95 a PT, m. 3,00 a 1P.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni dell'immobile sono, in generale, sufficienti. Le finiture interne sono coeve all'epoca di costruzione del fabbricato, così come gli infissi.

All'esterno, le solette dei balconi che si affacciano sulla pertinenza sono fessurate e, in alcuni punti, i ferri dell'armatura sono a vista, così come anche in alcune zone dei cornicioni in c.a.

della copertura.

Evidenti segni di infiltrazione dalla copertura si hanno nel sottotetto soprattutto nei servizi igienici. Le macchie di umidità lungo il cornicione potrebbero essere dovute alle grondaie, probabilmente intasate, e ai distacchi puntuali della lattoneria di bordo.

Le facciate su giardino necessitano di intervento di tinteggiatura.

Il giardino versa in stato di abbandono.

Secondo quanto riportato dall'esecutato sig. [REDACTED], l'impianto elettrico non è mai stato rifatto, mentre l'impianto di riscaldamento è stato "ripassato" nel 2003.

Si precisa che, in fase di sopralluogo, si sono rilevati n. 2 generatori di calore, uno per il riscaldamento e la produzione di ACS dell'abitazione e uno nel sottoscala lato magazzino che, probabilmente, serviva i locali quando erano utilizzati come palestra.

Si sono rilevati anche due quadri elettrici nelle due U.I. presenti attualmente nel fabbricato.

Non è dato, in questa sede e senza intervento di tecnici qualificati, stabilire se effettivamente gli impianti tecnologici siano già divisi secondo la disposizione rilevata degli ambienti e rimangono, pertanto, da verificare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: latero - cemento condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: scarse Note: Da verificare ed eventualmente ripassare
Scale	tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: discrete Riferito limitatamente a: scala tra magazzino e locale "spogliatoio"
Solai	tipologia: Latero-cemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: appena sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni:

discrete

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: laminato semplicemente appoggiato su battuto esistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Magazzino a PT
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Spogliatoi
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Pareti interne materiale: intonaco al civile tinteggiato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: spogliatoi, locale docce materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Spogliatoi
Scale	posizione: a rampe rivestimento: marmo condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: discrete Riferito limitatamente a: scala tra magazzino e locale "spogliatoio"

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971 – stando alle dichiarazioni rilasciate in fase di sopralluogo
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Due caldaie autonome a servizio delle due U.I.
Stato impianto	Da verificare

Potenza nominale	34,80 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971 (?) - rivisto nel 2003, secondo quanto dichiarato dall'esecutato sig. [REDACTED] durante il sopralluogo – parte sottotetto realizzato ex-novo nel 2003
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione della tipologia di fabbricato, delle divisioni interne, sebbene realizzate in abuso edilizio, I locali destinati a magazzino e "spogliatoi" sono considerati accessori dell'abitazione principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Locali accessori abitazione PT	sup lorda di pavimento	20,00	0,35	7,00
Box auto PT	sup lorda di pavimento	30,00	0,60	18,00
Sottotetto non abitabile – h min 1,50 m	sup lorda di pavimento	55,00	0,35	19,25
Magazzino PT	sup lorda di pavimento	114,00	0,20	22,80

Locali 1P uso "spogliatoi"	sup lorda di pavimento	63,00	0,20	12,60
		456,00		243,15

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Comune di Nizza Monferrato

Zona: C1 - Semicentrale/CORSO ASTI - VALLE S.GIOVANNI - PIAZZA GARIBALDI - CORSO ACQUI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

Pertinenze:

Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 330 circa mq

Destinazione urbanistica: Ente Urbano

Valore a corpo: € **4000**

Note: Viene dato un valore a corpo considerando anche le condizioni di abbandono in cui versa la parte di pertinenza destinato giardino.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliari, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Nizza Monferrato e in alcuni comuni limitrofi.

Si è così rilevato che, per le abitazioni, i valori di mercato attuali al mq nella stessa zona C1 variano molto anche in funzione delle finiture e dello stato di conservazione. Gli immobili simili per epoca di costruzione, con finiture ancora originali, hanno un prezzo medio di vendita richiesto che si aggira intorno ai € 700,00/750,00.

Dall'esame delle aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di Alessandria si è constatato che sono presenti pochissimi immobili, sia a destinazione d'uso residenziale che commerciale, e che in pressoché tutte le procedure esecutive il valore di stima si è radicalmente ridotto arrivando a percentuali decisamente minime.

Nella valutazione, si sono considerati i locali adibiti a magazzino a PT e gli spogliatoi a piano primo come locali accessori all'abitazione, seppur costituendo una U.I. indipendente, poiché ricavata da un frazionamento non licenziato.

Per le ragioni tutte di cui sopra, si ritiene congruo un prezzo pari a 750,00.€/mq.

Si reputa opportuno detrarre una percentuale pari al 10% in considerazione dello stato di conservazione delle finiture interne, degli infissi, delle solette dei balconi e dei cornicioni, dello stato di abbandono in cui versa il giardino, della completa assenza di manutenzione delle facciate intonacate e, in ultimo per le necessarie verifiche degli impianti.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Asti - Nizza Monferrato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
- Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

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

Borsino Immobiliare - Comune di Nizza Monferrato

Zona: C1 - Corso Asti Valle S.giovanni Piazza Garibaldi Corso Acqui

Abitazioni - qualità nella media di zona

da 582,00 a 946,00 €/mq

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria, Asti.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione, locali di deposito e giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.126,25.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------

Equivalente			
Abitazione	160,00	€ 750,00	€ 120.000,00
Balconi	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Locali accessori abitazione PT	7,00	€ 750,00	€ 5.250,00
Sottotetto non abitabile – h min 1,50 m	19,25	€ 750,00	€ 14.437,50
Box auto PT	18,00	€ 750,00	€ 13.500,00
Magazzino PT	22,80	€ 750,00	€ 17.100,00
Locali 1P uso "spogliatoi"	12,60	€ 750,00	€ 9.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.362,50
Detrazione 10%			€ -18.236,25
Valore Corpo			€ 164.126,25
Valore Pertinenze			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 168.126,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.126,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione, locali deposito e giardino	Abitazione di tipo civile [A2] e Magazzino [C2] con annesso Giardino	mq 239,65	€ 168.126,25	€ 168.126,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.126,64

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 152.999,61

ARROTONDAMENTO € 153.000,00

Valore complessivo diritto e quota – tabelle calcolo usufrutto in vigore dal
1° gennaio 2024

coefficiente 30

Piena proprietà – [REDACTED]	€ 56.931,30
Nuda Proprietà – [REDACTED] 25%	€ 24.017,18
Usufrutto – [REDACTED] 75%	€ 72.051,52

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**

Lotto: 003 - Villa, box cavalli , terreni

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

Data di presentazione: 19-07-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa, box cavalli, terreni

Abitazione in villini [A7] sito in strada

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, piano S-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita € 1684,94

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2004 Pratica n. AT0098392 in atti dal 11/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11843.1/2004)
- AMPLIAMENTO del 11/09/2003 Pratica n. 145148 in atti dal 11/09/2003 AMPLIAMENTO (n. 37024.1/2003)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume registrato in data - SUCC. DI Voltura n. - Pratica n. in atti dal 05/02/2014

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, piano S-T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita € 152,35

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2004 Pratica n. AT0098392 in atti dal 11/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11843.1/2004)
- AMPLIAMENTO del 11/09/2003 Pratica n. 145148 in atti dal 11/09/2003 AMPLIAMENTO (n. 37024.1/2003)

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/02/2014

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1710, reddito dominicale: € 3,53, reddito agrario: € 3,53

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 17/05/1994 198800000000000000 (n. 901330.1/1991)
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/08/1983 (n. 4080)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/02/2014

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,28

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 17/05/1994 198800000000000000 (n. 901330.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 27/08/1976 in atti dal 31/05/1980 (n. 31876)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede NIZZA MONFERRATO (AT) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/02/2014

Note: completa la proprietà il terreno identificato al mappale 213 Ente Urbano di 44 are e 90 ca.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- relativamente al mappale [REDACTED]: rilevate alcune imprecisioni che, però, sono di minor importanza e non influiscono su consistenza, deve essere indicata a Pt la tettoia a copertura dell'ingresso. Deve essere modificata la diversa destinazione d'uso del locale a piano seminterrato individuato come "ripostiglio";
- relativamente al mappale [REDACTED]: il ricovero attrezzi, in realtà "box cavalli", ha un balconcino sul fronte verso strada [REDACTED] non rappresentato in planimetria;

- relativamente al terreno al mappale ■■■: in mappa è presente piccolo fabbricato – tipico ricovero attrezzi dei primi del '900 -, nella realtà, è stata ampliato il basamento e la costruzione con pareti in legno e vetro ed è stata sostituita la copertura “a capanna” con un'unica falda. I lavori sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo e non sono sanabili. E' probabile che, una volta ripristinato lo stato originario, si debba inserire la planimetria del locale accessorio in banca dati.

Regolarizzabili mediante: se richiesto redazione DOCFA a conclusione della pratica edilizia, del condono e di ripristino stato originario dei luoghi

n.3 DOCFA – tributi catastali: € 150,00

Compenso stimato del professionista: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area collinare in direzione Vaglio-Serra, a carattere prevalentemente agricolo/rurale, con presenza di residenze “extragricole” di pregio. L'area fa parte della Buffer-Zone individuata dal PPR Piemonte relativa ai siti UNESCO – Paesaggi vitivinicoli del Monferrato.

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Asti, Alba, Acqui Terme, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Sito UNESCO - Paesaggio vitivinicolo del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato.

Attrazioni storiche: Palazzo comunale e Torre Civica, palazzi ed edifici religiosi.

Principali collegamenti pubblici: Servizio FFSS, Linee Bus Asti - Nizza M.to, Linea Bus Acqui Terme - Nizza M.to, Linea Bus Alessandria – Nizza M.to.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; a rogito di notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 73.000,00; Importo capitale: € 52.546,26; Note: Grava sugli immobili in Comune di Nizza Monferrato, identificati al N.C.E.U. al [REDACTED]; Terreni identificati al [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: €350.000,00.

Note: Grava su tutti i beni della presente procedura. In Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED] [REDACTED] - N.C.E.U. foglio 1 [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED]; - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 760.000,00; Importo capitale: € 380.000,00.

Note: Grava su tutti i beni della presente procedura. In Comune di Nizza Monferrato: - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED] [REDACTED] - N.C.E.U. foglio 15, mapp. 167, subb. 1, 2 - N.C.T. foglio [REDACTED]; - N.C.E.U. foglio [REDACTED] - N.C.T. foglio [REDACTED].

Gravava anche sui beni identificati al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] - Annotazione ad iscrizione nn. 2857/352 del 14/08/2020 derivante da RESTRIZIONE DI BENI del [REDACTED] notaio [REDACTED] n. rep. [REDACTED] relativo al bene sopraindicato.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro [REDACTED]

- **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/06/1984 al 18/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

Note: Compravendita dei terreni identificati al N.C.T. al foglio [REDACTED] - il mappale [REDACTED] è stato, in seguito, soppresso ed unito al mappale [REDACTED] - Tipo Mappale del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]).

- **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME, in data [REDACTED].

Note:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – atto rogito notaio [REDACTED], in data [REDACTED] n. di rep. 19355, trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA, - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED].

- Accettazione tacita di eredità - atto rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1676

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/1971 al n. di prot. 2227

Rilascio in data 27/04/1971 al n. di prot. 1676

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1977 al n. di prot.

Note: Immobile in corso di costruzione venduto nel 1976. L'agibilità è stata richiesta e rilasciata al nuovo proprietario sig. Renato Secco.

Numero pratica: 215

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione muro di cinta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/04/1978 al n. di prot. 2159

Rilascio in data 29/06/1978 al n. di prot. 215

Note: non è presente alcuna comunicazione di inizio o di fine lavori.

Numero pratica: 816

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento, rifacimento tetto, spostamento scala di accesso dal PT al 1P, costruzione di porticato aperto e adeguamento cantinotto (servizi e garage)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1985 al n. di prot. 3027

Rilascio in data 10/05/1985 al n. di prot. 816

Note: Non è mai stata presentato inizio lavori, nè fine lavori, nè è stata richiesta nuovamente l'agibilità a seguito dell'ampliamento.

Numero pratica: -

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Apertura passo carraio e installazione n. 2 vasche interrate per riserva idrica

Oggetto: modifiche

Presentazione in data 27/06/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 17/07/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 1771

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di locale ad uso ricovero attrezzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/1992 al n. di prot. 5952

Rilascio in data 07/07/1993 al n. di prot. 1171

Note: - variante in corso d'opera n.10726 presentata il 15/09/1993, licenziata in data 05/02/1994 n. 1859

Numero pratica: 13376

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione ingresso carraio, parte di muri di recinzione e formazione di manto stradale.

Oggetto: nuova costruzione

Note: MAI PERFEZIONATA.

Numero pratica: 2531

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione muro di contenimento terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/04/1999 al n. di prot. 2531

Note: - Terreni identificati al foglio [REDACTED]

Numero pratica: 16005/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Cambio destinazione d'uso da ricovero attrezzi a box cavalli

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 06/09/2019 al n. di prot. 16005/2019

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 977,11

Note: in data 02/10/2019 prot. n. 17458, veniva mandata comunicazione di integrazione documentale e contestualmente richiesta di pagamento della sanzione per concludere la pratica di condono edilizio.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) abitazione:

- a piano seminterrato il locale identificato a catasto come locale di sgombero è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo (in progetto era un portico, oggi chiuso con una parete vetrata ed utilizzato come tavernetta con angolo cottura); il ripostiglio in realtà è stato trasformato in un servizio igienico;

- a piano primo si è rilevata una differente posizione dell'apertura che permette l'accesso alla camera padronale, rispetto a quanto indicato nel progetto licenziato. Dopo aver chiesto chiarimenti al tecnico del Comune di Nizza M.to, arch. [REDACTED], il locale sottotetto adibito a camera da letto, non richiede sanatoria, poiché si considera licenziato con la pratica edilizia di ampliamento del 1985.

A seguito dell'ampliamento del 1985 non è stata richiesta nuova agibilità. Pertanto, a conclusione della sanatoria, è necessario presentare una nuova pratica SCA (segnalazione certificata di agibilità) che, però, richiede in allegato la certificazione degli impianti tecnologici secondo quanto prescritto dalle vigenti normative.

b) La "dependance", in origine ricovero attrezzi, è stato ampliato, ma non è possibile sanare l'abuso edilizio poiché il piccolo fabbricato rientra nella fascia di rispetto stradale. Deve essere ripristinato lo stato dei luoghi originario.

c) Box cavalli: deve essere concluso il procedimento di condono edilizio del 2019, che riguardava sia il ricovero attrezzi utilizzato come box cavalli che un ulteriore piccolo fabbricato in legno con la stessa destinazione d'uso.

d) Scalinata doppia di accesso al piano terreno dell'abitazione: costruita in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante:

- abitazione: CILA in Sanatoria, SCA – con verifica degli impianti elettrico e di riscaldamento e ACS. Nel caso non fosse possibile rilasciare le conformità poiché non rispondenti alle prescrizioni delle vigenti normative, per il rilascio della nuova agibilità, saranno necessari lavori per il loro rifacimento, non quantificabili in questa sede;
- dependance: demolizione e ripristino stato originario del ricovero attrezzi. I forni in muratura possono essere mantenuti, secondo le indicazioni del responsabile dell'Ufficio Tecnico. Si ipotizza il semplice smantellamento delle pareti in legno e vetro e il ridimensionamento della copertura ad una falda oggi esistente. Nel caso in cui fosse necessario ripristinare la copertura "a capanna", dovrà essere integrato alla presente, un costo stimato delle opere edilizie necessarie;
- box cavalli: integrazione documentale e pagamento degli oneri ricalcolati all'attualità;
- scalinata: siccome muro di contenimento terra, richiesta verifica statica della struttura.

CILA in Sanatoria - diritti segreteria: € 0,00

CILA in Sanatoria – sanzione: € 1.000,00

CILA in Sanatoria/SCA - compenso stimato del professionista: € 1.800,00

SCA – verifica impianti e rilascio conformità - compenso stimato tecnici : € 2.000,00 (€ 1.000,00 cad.)

SCA – diritti di segreteria: € 40,00

Ripristino dependance stimato: € 2.500,00

Verifica statica – compenso stimato professionista: € 2.500,00

Condono edilizio – integrazioni - compenso stimato professionista: € 2.500,00

Condono edilizio – Oneri ricalcolati: € 977,71

Oneri Totali: € 13.317,71

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

strada XXXXXXXXXX 35

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	DGR n. 6261/52 del 01/07/1986 e successive

	varianti
Zona omogenea:	AE – Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 punto 9 (AE) e punto 10 (AP edifici residenziali in zona impropria, edifici extra agricoli) – art.14
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:	Zona AE – Art. 13, punti 9, 10 NTA
Rapporto di copertura:	Art. 13, punti 9, 10 NTA
Altezza massima ammessa:	Art. 13, punti 9, 10 NTA
Volume massimo ammesso:	Art. 13, punti 9, 10 NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO – per il mappale 211 La tettoia non è sanabile

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica - eccetto mapp. 211 (fino a ripristino ricovero attrezzi).

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villa, box cavalli e terreni**

Villa in posizione collinare che si sviluppa su più piani che seguono l'andamento del terreno. Il nucleo originario risale ai primi anni '70 del secolo scorso; l'ampliamento è stato realizzato a metà anni '80.

Da strada [REDACTED] si aprono l'ingresso principale alla proprietà e anche direttamente al box auto doppio a piano seminterrato.

L'abitazione è così composta:

- a piano seminterrato: CT con accesso indipendente da strada [REDACTED]; box auto doppio, lavanderia, tavernetta con piccolo servizio igienico e angolo cottura, piccolo portico che si apre sul viale che conduce al box cavalli;
- a piano terreno: ingresso su ampio salone con scalinata in marmo di accesso al piano superiore, cucina e doppia zona pranzo, servizi igienici con piccolo antibagno;
- a piano primo: camera da letto padronale con cabina armadi e bagno en suite; due camere, servizi igienici e piccolo ambiente sottotetto utilizzato come ulteriore camera da letto.

Tutti gli arredi in legno sono realizzati su misura; le finiture, per la maggior parte, sono di pregio con pavimenti in piastrelle ottagonali di marmo con tozzetti e in listelli di legno massello disposti a comporre un disegno geometrico.

Buona parte dei soffitti sono rivestiti con cassettoni in legno realizzati su misura.

Anche i serramenti sono in legno sono ed è già stato inserito il doppio vetro.

Non è stata fornita documentazione sugli impianti e, quindi, è da verificare la loro rispondenza (o meno) alle vigenti normative.

Davanti all'ingresso principale si apre un ampio terrazzo con vista sui colli del Monferrato; tramite una doppia scalinata si accede al viale pavimentato che conduce al box per i cavalli.

Sul lato, in corrispondenza del salone, si trova un grande portico visibile dalla strada.

La dependance è l'ampliamento di una piccola costruzione ad uso ricovero attrezzi dei primi del '900 tipica delle abitazioni rurali della zona. Le pareti sono state realizzate in legno e vetro, è stata installata una cucina all'interno del nucleo originale e sono stati aggiunti due forni in muratura. La copertura è una falda con pannelli sandwich coibentati.

La piccola costruzione originariamente edificata come locale di sgombero e ricovero attrezzi, è stata modificata ed è tutt'ora utilizzata come box per cavalli. La disposizione è conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per il balconcino non indicato in planimetria. Il box cavalli è raggiungibile direttamente da un secondo accesso carraio e pedonale che si apre su strada [REDACTED]

E' presente anche un campo di buone dimensioni, in terra/sabbia, per l'allenamento dei cavalli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: S-T-1

L'edificio principale è stato costruito nel: 1971 ed ampliato nel 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa 3,00 m.

L'intero fabbricato principale è composto da n. 3 a piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui parzialmente interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato principale sono buone.

Tuttavia, in fase di sopralluogo, si sono riscontrati fenomeni fessurativi, particolarmente evidenti ed estesi nella facciata su strada in corrispondenza con l'ingresso ai box auto. Potrebbe essere consigliato richiedere, quanto meno, un parere ad un tecnico strutturista.

In diversi punti sono visibili le armature delle solette dei balconi, a seguito del distacco del copriferro.

A piano terreno sono presenti aree interessate da umidità di risalita, soprattutto nei locali non in corrispondenza del piano seminterrato. Macchie di umidità molto più estese sono visibili sui muri controterra lungo la strada.

Nel locale "tavernetta" si sono verificate cospicue infiltrazioni di acqua in concomitanza ad abbondanti precipitazioni: sarebbe opportuno condurre indagini più approfondite per ricercarne la causa.

L'esecutata, [REDACTED], ha riportato che nello scorso mese di novembre si è verificato uno smottamento di terreno verso la strada e, a seguito dell'episodio, è stato richiesto di mettere la messa in sicurezza con soprizzo del muro di contenimento esistente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: latero - cemento condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: Continue materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: Latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio condizioni: buone <u>Note</u> : eccetto i muri controterra lato strada - da verificare lo stato fessurativo e i fenomeni di umidità da risalita

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Pareti interne materiale: intonaco al civile tinteggiato condizioni: buone

Scale

posizione: **a rampe** rivestimento: **marmo** condizioni: **ottime****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985(?) da verificare
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Richiesta, non è stata fornita, poiché non in possesso della proprietaria

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	Da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento	Da verificare
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Richiesta, non è stata fornita, poiché non in possesso della proprietaria
Note	Assegnato codice di impianto, tuttavia il libretto di impianto non è presente sul CIT

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	235,00	1,00	235,00
Camera sottotetto	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60

Locali accessori P. Seminterrato	sup lorda di pavimento	52,00	0,35	18,20
Locale tecnico CT	sup lorda di pavimento	7,00	0,15	1,05
Box auto	sup lorda di pavimento	60,00	0,60	36,00
Balconi	sup lorda di pavimento	21,00	0,25	5,25
Portici	sup lorda di pavimento	29,00	0,35	10,15
		417,00		308,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Nizza Monferrato - zona agricola AE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

Pertinenze:

1. Terrazzo

Sviluppa una superficie complessiva di 70,00 mq

Valore a corpo: € **7.000,00**

Note: copertura della tavernetta e del portico a piano seminterrato. Nella valutazione si è considerato lo stato di conservazione della pavimentazione (fughe da ripristinare, alcune

	lastre spezzate da sostituire, altre mosse e non più in piano da sistemare)
2. box cavalli in legno	Valore a corpo: € 1.500,00 <u>Note:</u> Relativo al piccolo box cavalli in legno. La valutazione è fatta partendo dal prezzo di acquisto medio di strutture simili per dimensioni e materiali, decurtato in base allo stato di conservazione.
3. Box cavalli/Ricovero attrezzi	Valore a corpo: € 12.000,00 <u>Note:</u> Il valore è calcolato partendo dal computo metrico estimativo allegato alla richiesta di condono, aggiornando i prezzi all'ultimo Prezzario Regionale disponibile, applicando i coefficienti di deprezzamento relativi alla vetustà e allo stato di conservazione.
4. Terreno annesso	Destinazione urbanistica: E.U. - seminativo - bosco ceduo Valore a corpo: € 23.000,00 <u>Note:</u> Il valore è stato stimato considerando lo stato generale di manutenzione del giardino, dei viali pavimentati, delle strutture presenti (scalinata e muri controterra), dell'area per l'allenamento dei cavalli. Si sono valutati, inoltre, i vincoli di PRG che interessano i terreni (vincoli della zona agricola; fascia di rispetto stradale che interessa per quasi il 85% tutta la proprietà, i vincoli della buffer-zone del PPR Piemonte, i vincoli idrogeologici).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliari, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Nizza Monferrato e in alcuni comuni limitrofi.

Si è così rilevato che, per le immobili simili, i valori di mercato attuali al mq non variano in modo significativo e hanno un prezzo medio di vendita richiesto che si aggira intorno agli € 800,00/850,00.

Dall'esame delle aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di

Alessandria si è constatato che non sono presenti immobili per tipologia e posizione.

Nella valutazione, si è tenuto conto della posizione panoramica, della tipologia del bene, delle finiture e, in generale dello stato di conservazione dell'intera proprietà.

Nella valutazione, dovendo ripristinare lo stato originale originale della dependance e in considerazione delle piccole dimensioni, non si è assegnato alcun valore alla struttura.

Per le ragioni tutte di cui sopra, si ritiene congruo un prezzo pari a 990,00.€/mq.

Si ritiene necessario detrarre una percentuale pari al 10% in considerazione dello stato fessurativo rilevato e dei fenomeni di umidità di risalita presenti nell'abitazione, ma, soprattutto, in considerazione dei lavori di sopraelevazione del muro di contenimento che dovranno sicuramente essere eseguiti perché già richiesti dal Comune di Nizza Monferrato.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Asti - Nizza Monferrato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;
- Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare - Comune di Nizza Monferrato

Zona: Zona rurale

Abitazioni in ville e villini

da 432,00 a 714,00 €/mq;;

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

Villa, box cavalli e terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 274.650,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	235,00	€ 990,00	€ 232.650,00
Camera sottotetto	2,60	€ 990,00	€ 2.574,00
Locali accessori P. S1	18,20	€ 990,00	€ 18.018,00
Locale tecnico CT	1,05	€ 990,00	€ 1.039,50
Box auto	36,00	€ 990,00	€ 35.640,00
Balconi	5,25	€ 990,00	€ 5.197,50
Portici	10,15	€ 990,00	€ 10.048,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 305.167,50
Detrazione del 10.00%			€ -30.516,75
Valore Corpo			€ 274.650,75
Valore Pertinenze			€ 43.500,00
Valore complessivo intero			€ 318.150,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 318.150,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa, box cavalli e terreni	Abitazione in villini [A7] Box auto [C6]	mq 308,25	€ 318.150,75	€ 318.150,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.467,71

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 303.683,04****ARROTONDATO € 303.680,00**

Data generazione:

15-01-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Chiara Caniggia

In allegato:

- Visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali;
- elaborati grafici;
- Note di trascrizione;
- Copia atti compravendita;
- documentazione fotografica;
- pratiche edilizie;
- estratto PRG/NTA;
- APE n. 2023_203034_