

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **230/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ALLOG-
GIO,CANTINA E BOX AUTO

Esperto alla stima: Geom. Federica Perissinotto
Codice fiscale: PRSFRC75T55F902C
Partita IVA: 01175170057
Studio in: Via Cordara 25 - 14049 Nizza Monferrato
Telefono: 3474744209
Fax: +393474744209
Email: studiotecnicoperissinotto@gmail.com
Pec: federica.perissinotto@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 12, particella 204, subalterno 27, indirizzo PIAZZA MARCONI , piano T-3, comune NIZZA MONFERRATO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 96, rendita € 369,27

Corpo: BOX AUTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 12, particella 204, subalterno 5, indirizzo PIAZZA MARCONI , piano T, comune NIZZA MONFERRATO, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 19, rendita € 48,75

2. Stato di possesso

Bene: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2020 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione potrebbe essere più elevato, ma non raggiunge il parametro di cui all'art 2923 comma 3 del c.c. .

Registrato a asti AdE il 01/05/2020 ai nn.20252534423623006

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: BOX AUTO

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2020 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione potrebbe essere più elevato, ma non raggiunge il parametro di cui all'art 2923 comma 3 del c.c. .

Registrato a asti AdE il 01/05/2020 ai nn.20252534423623006

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: BOX AUTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: BOX AUTO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Comproprietari: NESSUNO

Corpo: BOX AUTO

Comproprietari: NESSUNO

6. **Misure Penali**

Beni: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Misure Penali: NO

Corpo: BOX AUTO

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: BOX AUTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: PIAZZA MARCONI 43 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

Valore complessivo intero: 65.000,00

Beni in Nizza Monferrato (AT)

Località/Frazione

PIAZZA MARCONI 43

Lotto: 001 - ALLOGGIO,CANTINA E BOX AUTO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si può ritenere la continuità del ventennio, nonostante non siano indicati i danti causa in alcuni atti di trasferimento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO, CANTINA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, PIAZZA MARCONI 43

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 204, subalterno 27, indirizzo PIAZZA MARCONI , piano T-3, comune NIZZA MONFERRATO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 96, rendita € 369,27

Derivante da: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2024 - Pratica n. AT0002945 in atti dal 19/01/2024- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2945.1/2024) 2. VARIAZIONE NEL CLASAMENTO del 20/09/2019 Pratica n. AT0039488 in atti dal 20/09/2019 VARIAZIONE DI CLASAMENTO (n. 10521.1/2019) 3. Atto del 01/03/2019 Pubblico ufficiale IOLI-GIOVANNA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 67223 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 805.1/2019 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 08/03/2019 4. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/12/2018 Pratica n. AT0058457 in atti dal 19/12/2018 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11955.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/12/2018, prot. n. AT0058457

Millesimi di proprietà di parti comuni: 57/1000

Note: Il condominio Giardino è dotato di area coltilizia comune identificata con lo stesso map-pale 204 del foglio 12 (vesasi allegato estratto di mappa).Annessa al alloggio al piano terreno vi è una cantina facente parte attualmente dello stesso subalterno catastale; essendo necessaria una variazione catastale per regolarizzazione dell'alloggio, la cantina come da normavia vigente in materia catastale, dovrà essere necessariamente staccata dall'alloggio e attribuitole un nuovo subalterno con relativa scheda planimetrica. Conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti irregolarità: mancata presenza di una tramezza tra cucinino-tinello, modiiifiche in facciata. Regolarizzazione possibile presentando presso gli uffici comunali per mezzo di SCIA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALLOGGIO: DIVERSA DIDTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER UNIFICAZIONE SOGGIORNO/CUCINA

Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: ALLOGGIO: DIVERSA DIDTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER UNIFICAZIONE SOGGIORNO/CUCINA DEMOLENDO UNA TRAMEZZA INTERNA CANTINA DA REGOLARIZZARE RISPETTO ALL'ESEGUITO ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE

PRATICA COMUNALE SCIA: € 1.500,00

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

PRATICHE CATASTALI: € 1.950,00

DIRITTI CATASTALI: € 210,00

DIRITTI COMUNALI : € 150,00

Oneri Totali: € **4.842,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A SEGUITO DELLE VERIFICHE ESEGUITE E DELLE REGOLARIZZAZIONI DA EFFETTUARE OCCORRERA PROVVEDERE AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL SUB 27 ANDANDO A CREARE UN NUOVO SUBALTERNO PER LA CANTINA COME D'OBBLIGO ATTUALMENTE.

Identificativo corpo: BOX AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, PIAZZA MARCONI 43

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 204, subalterno 5, indirizzo PIAZZA MARCONI , piano T, comune NIZZA MONFERRATO, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 19, rendita € 48,75

Derivante da: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2024 - Pratica n. AT0002945 in atti dal 19/01/2024- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2945.1/2024) 2. VARIAZIONE NEL CLAS-SAMENTO del 20/09/2019 Pratica n. AT0039488 in atti dal 20/09/2019 VARIAZIONE DI CLAS-SAMENTO (n. 10521.1/2019) 3. Atto del 01/03/2019 Pubblico ufficiale IOLI-GIOVANNA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 67223 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 805.1/2019 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 08/03/2019 4. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/12/2018 Pratica n. AT0058457 in atti dal 19/12/2018 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11955.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/12/2018, prot. n. AT0058457

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5/1000

Note: Il condominio Giardino è dotato di area coltilizia comune identificata con lo stesso map-pale 204 del foglio 12 (vesasi allegato estratto di mappa). Conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti irregolarità: mancata regolarizzazione a fine lavori all'epoca di costruzione del condominio - Regolarizzazione possibile presentanto presso gli uffici comunali per mezzo di SCIA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALLOGGIO: DIVERSA DIDTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER UNIFICAZIONE SOGGIORNO/CUCINA BOX AUTO DA REGOLARIZZARE PER PLANIMETRIA NON CONFORME ALL'"ESEGUITO ALL'"EPOCA DI COSTRUZIONE

Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: BOX AUTO DA REGOLARIZZARE PER PLANIMETRIA NON CONFORME ALL'ESEGUITO ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE

PRATICA COMUNALE: € 1.500,00

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

PRATICHE CATASTALI: € 1.950,00

DIRITTI CATASTALI: € 210,00

DIRITTI COMUNALI :€ 150,00

Oneri Totali: € **4.842,00**

Note: GLI IMPORTI SONO DA CONSIDERARSI PER LOTTO E NON PER CORPO, IN QUANTO LA

REGOLARIZZAZIONE POTRA' ESSERE EFFETTUATA CONTESTUALMENTE PER TUTTE LE PARTI IMMOBILIARI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A SEGUITO DELLE VERIFICHE ESEGUITE E DELLE REGOLARIZZAZIONI DA EFFETTUARE OCCORRERA PROVVEDERE AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL SUB 5

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona a carattere prevalentemente residenziale, posta a ridosso del centro storico e della Piazza Marconi con parco pubblico. La tipologia dei fabbricati nella zona è caratterizzata da palazzi di diversi piani con attività commerciali e/o artigianali ai piani terreni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale 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: Poste Italiane, Ospedale, istituti scolastici di vario

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Canelli, Ast, Alessandria, Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Comune inserito come sito UNESCO.

Attrazioni storiche: edifici religiosi, palazzi storici, torre civica e palazzo comunale, Palazzo Crova, Foro Boario.

Principali collegamenti pubblici: linea bus per ASTI ed ALESSANDRIA, linee FFSS per ASTI-ACQUI TERME

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ALLOGGIO, CANTINA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), PIAZZA MARCONI 43

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2020 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione potrebbe essere più elevato, ma non raggiunge il parametro di cui all'art 2923 comma 3 del c.c. .

Registrato a asti AdE il 01/05/2020 ai nn.20252534423623006

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: IL CONTRATTO DI AFFITTO E' UNICO E DA CONSIDERARSI LA QUOTA ANNUALE E/O MENSILE COMPRENDE L'INTERO LOTTO.

Identificativo corpo: BOX AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT), PIAZZA MARCONI 43

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2020 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione potrebbe essere più elevato, ma non raggiunge il parametro di cui all'art 2923 comma 3

del c.c. .

Registrato a asti AdE il 01/05/2020 ai nn.20252534423623006

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: IL CONTRATTO DI AFFITTO E' UNICO E DA CONSIDERARSI LA QUOTA ANNUALE E/O MENSILE COMPRENDENTE L'INTERO LOTTO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ufficio prov alessandria - conservatoria Acqui Terme in data 14/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 52555,09; Importo capitale: € 41048,49.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 06/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria - conservatoria Acqui Terme in data 26/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO, CANTINA

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ufficio prov alessandria - conservatoria Acqui Terme in data 14/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 52555,09; Importo capitale: € 41048,49.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 06/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria - conservatoria Acqui Terme in data 26/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: ALLOGGIO, CANTINA****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), PIAZZA MARCONI 43****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3200 CIRCA.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON VI SONO SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE E SCADUTE ALLA DATA DEL 27/01/2026: 0,00 €****Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 4311,54 CIRCA.****Millesimi di proprietà: 57/1000****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: DA UNA RICERCA SUL PORTALE DELLA REGIONE PIEMONTE - SEZIONE CITTADINI SI E' POTUTO REPERIRE UN APE SCADUTO AL 2019****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: COME DA NOTA DEL 27/01/2026 DELL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE, IL CONDOMINIO HA NOTIFICATO DECRETO INGIUNTIVO ED ATTO DI PRECETTO PER IL RECUPERO DEI CREDITI NEI CONFRONTI DELL'ESECUTATO****Identificativo corpo: BOX AUTO****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT), PIAZZA MARCONI 43****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDASI ALLOGGIO E CANTINA.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: VEDASI ALLOGGIO E CANTINA.****Millesimi di proprietà: 5/1000****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: VEDASI ALLOGGIO E CANTINA - CORPO A -****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 01/08/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/2017 al 01/03/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO, CANTINA

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/10/2007** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2007 al 01/03/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, PIAZZA MARCONI 43

Numero pratica: 001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN PIAZZA MARCONI DENOMINATA CONDIO-MINIO GIARDINO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 1770

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO, CANTINA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, PIAZZA MARCONI 43

Numero pratica: 002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: REGOLARIZZAZIONE ALLOGGIO CON MODIFCHE AI PROSPETTI

Oggetto: PDC SANATORIA

Rilascio in data al n. di prot. 4359

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO, CANTINA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, PIAZZA MARCONI

43

Numero pratica: 001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN PIAZZA MARCONI DENOMINATA CONDIO-MINIO GIARDINO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 1770

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, PIAZZA MARCONI 43**

Numero pratica: 002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: REGOLARIZZAZIONE ALLOGGIO CON MODIFCHE AI PROSPETTI

Oggetto: PDC SANATORIA

Rilascio in data al n. di prot. 4359

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CANTINA : REGOLARIZZAZIONE NECESSARIA IN QUANTO MANCANTE LA VARIANTE FINALE ALLA LICENZA N. 1770/1972 ALLOGGIO: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISPETTO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4359/2019

Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: REGOLARIZZAZIONE UNITA' IMMOBILARI

SCIA: € 1.500,00

SANZIONE COMUNALE: € 1.032,00

PRATICHE CATASTALI: € 1.950,00

DIRITTI CATASTALI : € 210,00

DIRITTI COMUNALI: € 150,00

Oneri Totali: **€ 4.842,00**

Note: GLI IMPORTI PER LA REGOLARIZZAZIONE (PRATICA COMUNALE, PRATICHE CATASTALI) SONO IMPORTI IMPONIBILI A CUI ANDRANNO AGGIUNTI I CONTRIBUTI PREVIDENZIALI PROFESSIONALI (CAMBIANO DA ORDINE A ORDINE PROFESSIONALE) E DALLA APPLICAZIONE (O MENO DELL'IVA) E RIGUARDANO L'INTERO LOTTO 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: MANCANTE LA VARIANTE FINALE CHE COMPORTA ALLA NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE DELLA CANTINA; ALLOGGIO GIA' OGGETTO DI ALTRA PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE NEL 2019 MA SONO STATI ESEGUITI LAVORI ULTERIORI CHE NECESSITANO REGOLARIZZAZIONE..

Note generali sulla conformità: SI CITANO PER COMPLETEZZA LE PRATICHE PRESENTI PRESSO L'UFFICIO COMUNALE RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI:

A) DIA DEL 5/9/1996 PROT 10526

B) DIA DEL 30/10/1996 PROT 13119

C) CILA 5/10/2017 PROT 17593

D) CONCESSIONE IN SANATORIA (CONDONO 1986) - 7/8/2019 N. 358/C -

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO, CANTINA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CANTINA E BOX: REGOLARIZZAZIONE NECESSARIA IN QUANTO MANCANTE LA VARIANTE FINALE ALLA LICENZA N. 1770/1972 ALLOGGIO: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISPETTO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4359/2019

Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: REGOLARIZZAZIONE UNITA' IMMOBILARI

SCIA: € 1.500,00

SANZIONE COMUNALE: € 1.032,00

PRATICHE CATASTALI: € 1.950,00

DIRITTI CATASTALI : € 210,00

DIRITTI COMUNALI: € 150,00

Oneri Totali: **€ 4.842,00**

Note: L'IMPORTO SI RIFERISCE ALL'INTERO LOTTO 1- PER DETTAGLI ULTERIORI SI RIMANDA ALLA STESSA SEZIONE DEL COPRO "ALLOGGIO,CANTINA"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: MANCANTE LA VEARIANTE FINALE CHE COMPORTA ALLA NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE DELLA CANTINA E DEL BOX; ALLOGGIO GIA' OGGETTO DI ALTRA PRATICA DI REGOLARIZZAIZONE NEL 2019 MA SONO STATI ESEGUITI LAVORI ULTERIORI CHE NECESSITANO REGOLARIZZAZIONE..

Note generali sulla conformità: SI CITANO PER COMPLETEZZA LE PRATICHE PRESENTI PRESSO L'UFFICIO COMUNALE RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI:

A) DIA DEL 5/9/1996 PROT 10526

B) DIA DEL 30/10/1996 PROT 13119

C) CILA 5/10/2017 PROT 17593

D) CONCESSIONE IN SANATORIA (CONDONO 1986) - 7/8/2019 N. 358/C -

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR6261/52 DEL 1986 E VARIANTI SUCCESSIVE
Zona omogenea:	RS7 - RESIDENZIALE SATURA
Norme tecniche di attuazione:	3) RS - Aree residenziali sature . Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate. Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art.11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.Gli interventi consentiti per tali zone sono i seguenti: - interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di: - manutenzione ordinaria e straordinaria - risanamento e restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo; - interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali

esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. - interventi di nuova edificazione su lotti liberi. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; per interventi di demolizione e ricostruzione gli ampliamenti e le sopraelevazioni per interventi di nuova edificazione sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo. Le prescrizioni specifiche per le zone RS sono le seguenti: A) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente territoriale media di zona, salvo precisazioni o diverse indicazioni in scheda (P5). Tale edificabilità determinata dall'indice territoriale medio di zona è ammessa anche nei lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri edilizi precisati nelle schede allegate (P5). Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamento si superi la densità edilizia media di zona indicata nelle schede allegate. (P5) I lotti edificabili devono in ogni caso dimostrare di essere liberi da vincoli e da asservimenti di volumetria B) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, una sola volta nel periodo di vigore del Piano, nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc. 4 per mq. ed un'altezza massima di mt. 11 con non più di 3 piani fuori terra. Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq. 25 di superficie utile, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamigliari, senza aumento delle unità immobiliari esistenti. C) gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia si attuano concessione singola Permesso di Costruzione singolo; interventi di ristrutturazione urbanistica o altri interventi che comportino una modifica radicale della tipologia propria di zona, indicata in schede si attuano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 28-41-43- 44 della L.R. 56/77, nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente, con un massimo di 3 mc/mq ove non diversamente indicato nelle schede allegate. D) sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni ed indicazioni di cui all'elaborato "P5". Puntuali specifica-

	zioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Resteranno a carico dell'aggiudicatario/a le spese relative alla regolarizzazione comunale e catastale, le spese degli ultimi due esercizi condominiali approvati (stimati dalla sottoscritta CTU) e le spese relative agli eventuali esiti degli accertamenti sul cortile condominiale.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2/2,4 MC SU MQ

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALLOGGIO: diversa distribuzione interna BOX E CANTINA : regolarizzazione per mancata variante finale all'epoca della relazizzazione del condominio

Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: ALLOGGIO: diversa distribuzione interna BOX E CANTINA : regolarizzazione per mancata variante finale all'epoca della relazizzazione del condominio

PRATICA COMUNALE: € 1.500,00

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

PRATICHE CATASTALI: € 1.950,00

DIRITTI CATASTALI: € 210,00

DIRITTI COMUNALI: € 150,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.842,00**

Note: GLI IMPORTI PER LA REGOLARIZZAZIONE (PRATICA COMUNALE, PRATICHE CATASTALI) SONO IMPORTI IMPONIBILI A CUI ANDRANNO AGGIUNTI I CONTRIBUTI PREVIDENZIALI PROFESSIONALI (CAMBIANO DA ORDINE A ORDINE PROFESSIONALE) E DALLA APPLICAZIONE (O MENO DELL'IVA) E RIGUARDANO L'INTERO LOTTO DI VENDITA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO, CANTINA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR6261/52 DEL 1986 E VARIANTI SUCCESSIVE
Zona omogenea:	RS7 - RESIDENZIALE SATURA
Norme tecniche di attuazione:	3) RS - Aree residenziali sature . Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate. Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art.11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate.Gli interventi consentiti per tali zone sono i seguenti: -

interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di: - manutenzione ordinaria e straordinaria - risanamento e restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo; - interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. - interventi di nuova edificazione su lotti liberi. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; per interventi di demolizione e ricostruzione gli ampliamenti e le sopraelevazioni per interventi di nuova edificazione sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo. Le prescrizioni specifiche per le zone RS sono le seguenti: A) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente territoriale media di zona, salvo precisazioni o diverse indicazioni in scheda (P5). Tale edificabilità determinata dall'indice territoriale medio di zona è ammessa anche nei lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri edilizi precisati nelle schede allegate (P5). Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamento si superi la densità edilizia media di zona indicata nelle schede allegate. (P5) I lotti edificabili devono in ogni caso dimostrare di essere liberi da vincoli e da asservimenti di volumetria B) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, una sola volta nel periodo di vigore del Piano, nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc. 4 per mq. ed un'altezza massima di mt. 11 con non più di 3 piani fuori terra. Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq. 25 di superficie utile, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamigliari, senza aumento delle unità immobiliari esistenti. C) gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia si attuano concessione singola Permesso di Costruzione singolo; interventi di ristrutturazione urbanistica o altri interventi che comportino una modifica radicale della tipologia propria di zona, indicata in schede si attuano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici

	esecutivi di cui agli artt. 28-41-43- 44 della L.R. 56/77, nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente, con un massimo di 3 mc/mq ove non diversamente indicato nelle schede allegate. D) sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni ed indicazioni di cui all'elaborato "P5". Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Resteranno a carico dell'aggiudicatario/a le spese relative alla regolarizzazione comunale e catastale, le spese degli ultimi due esercizi condominiali approvati (stimati dalla sottoscritta CTU) e le spese relative agli eventuali esiti degli accertamenti sul cortile condominiale.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2/2,4 MC SU MQ

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALLOGGIO: diversa distribuzione interna BOX E CANTINA : regolarizzazione per mancata variante finale all'epoca della relazizzazione del condominio
Regolarizzabili mediante: SCIA COMUNALE PIU' AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: ALLOGGIO: diversa distribuzione interna BOX E CANTINA : regolarizzazione per mancata variante finale all'epoca della relazizzazione del condominio

PRATICA COMUNALE: € 1.500,00

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

PRATICHE CATASTALI: € 1.950,00

DIRITTI CATASTALI: € 210,00

DIRITTI COMUNALI: € 150,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.842,00**

Note: GLI IMPORTI PER LA REGOLARIZZAZIONE (PRATICA COMUNALE, PRATICHE CATASTALI) SONO IMPORTI IMPONIBILI A CUI ANDRANNO AGGIUNTI I CONTRIBUTI PREVIDENZIALI PROFESSIONALI (CAMBIANO DA ORDINE A ORDINE PROFESSIONALE) E DALLA APPLICAZIONE (OMENO DELL'IVA) E RIGUARDANO L'INTERO LOTTO DI VENDITA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO, CANTINA**

Trattasi di unità immobiliare costituita da alloggio posto al piano terzo (4 fuori terra) su totali 5 piani del palazzo costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere , due bagni; al piano terreno una cantina collegata tramite il vano scala condominiale e/o ascensore; aggiunge valore la presenza di un box auto posto al

piano terreno comodo e di buona misurazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: 3 alloggio, cantina e box al piano terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente sicuramente dopo il 01/03/2019

L'intero fabbricato è composto da n. 5 compreso il piano terreno piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Condominio denominato GIARDINO è stato costruito nei primi anni '70; la centralità della sua posizione, comodo a tanti servizi, rende appetibile e interessante l'unità in vendita. Il piano terreno in generale ha qualche problema di umidità di risalita di lieve entità; la parte del piano terreno e l'intero retro del palazzo necessiterebbe un rifacimento delle facciate. lavori straordinari eseguiti sono stati i contabilizzatori del calore in programma: nessun lavoro straordinario approvato e/o scadute alla data del 27/01/2026 In sospeso : esito verifica diritti e proprietà del cortile condominiale come da verbale assemblea condominiale del novembre 2025.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap- parelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: ALLOGGIO
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ALLOGGIO
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone Note: CANTINA FINITA AL GREZZO
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: ALLOGGIO
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ALLOGGIO

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone Riferito limitatamente a: ALLOGGIO Note: SI CONSIGLIA ALL'AGGIUDICATARIO UNA REVISIONE E VERIFICA DELL'IMPIANTO
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: ALLOGGIO Note: SI CONSIGLIA ALL'AGGIUDICATARIO UNA REVISIONE E VERIFICA DELL'IMPIANTO

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: ALLOGGIO Note: SI CONSIGLIA
 ALL'AGGIUDICATARIO UNA REVISIONE E VERIFICA
 DELL'IMPIANTO INDIVIDUALE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	REALIZZAZIONE IMMOBILE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	SI CONSIGLIA LA REVISIONE COMPLETA DELL'IMPIANTO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE
Stato impianto	RECENTE
Note	SI CONSIGLIA LA REVISIONE COMPLETA DELL'IMPIANTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

VIENE CONSIDERATA COME SUPERFICIE COMMERCIALE LA SUPERFICIE LORDA COMPRESI I MURI PERIMETRALI ED APPLICANDO LE RELATIVE RIDUZIONI PER I VANI ACCESSORI E PERTINENZE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi alloggio	superf. esterna lorda	14,00	0,29	4,06
alloggio	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		109,00		96,06

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: a/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Pertinenze

ALLOGGIO,

CANTINA

1. Cantina

Posto al piano terreno

Valore a corpo: € 0

Note: calcolata nella sezione alloggio ragguagliando la superficie. la cantina - attualmente - è inserita nello stesso subalterno dell'alloggio.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **BOX AUTO**

Trattasi di unità immobiliare costituita da alloggio posto al piano terzo (4 fuori terra) su totali 5 piani del palazzo costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni; al piano terreno una cantina collegata tramite il vano scala condominiale e/o ascensore; aggiunge valore la presenza di un box auto posto al piano terreno comodo e di buona misurazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: 3 alloggio, cantina e box al piano terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente sicuramente dopo il 01/03/2019

L'intero fabbricato è composto da n. 5 compreso il piano terreno piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IDEM COME CORPO ALLOGGIO,CANTINA

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle**
condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: ALLOGGIO

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

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO Note: SI CONSIGLIA ALL'AGGIUDICATARIO UNA REVISIONE E VERIFICA DELL'IMPIANTO

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Note	SI CONSIGLIA LA REVISIONE COMPLETA DELL'IMPIANTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

VIENE CONSIDERATA COME SUPERFICIE COMMERCIALE LA SUPERFICIE LORDA COMPRESI I MURI PERIMETRALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: c/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

La determinazione del più probabile valore dell'immobile pignorato viene eseguita dopo aver consultato le quotazioni suggerite dagli osservatori del mercato immobiliare, da una ricerca di immobili simili ed analoghi per tipologia e posizione situati nel comune di Nizza Monferrato.

Per quanto riguarda le abitazioni il valore di mercato attuali al metro quadrato per la zona variano in maniera importante da circa 500 euro a circa 1100 euro.

Le unità immobiliari simili per epoca di costruzione con finiture ancora originali hanno un prezzo medio di vendita richiesto che è intorno ai €600.

Le vendite tramite asta giudiziaria hanno determinato sebbene con pochi numeri un significativo importo ridotto di vendita.

Il Lotto nella sua valutazione viene valutato comprendendo sia l'alloggio con la cantina che il valore del box auto.

Tenuto conto del fatto che l'immobile è stato parzialmente ammodernato si può determinare un valore congruo pari ad euro 950,00 a metro quadrato per l'alloggio e il box venduti in un lotto unico

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di nizza monferrato;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di alessandria;

Ufficio tecnico di nizza monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): borsino immobiliare - comune di Nizza Monferrato Euro 500/1100 Euro /mq di superfive di vendita;

Altre fonti di informazione: immobili simili in vendita presso le agenzie immobiliari e altre aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpi:**ALLOGGIO, CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.257,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
balconi alloggio	4,06	€ 950,00	€ 3.857,00
alloggio	91,00	€ 950,00	€ 86.450,00
cantina	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.257,00
Valore Finale			€ 91.257,00

Valore corpo	€ 91.257,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.257,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.257,00

BOX AUTO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	16,00	€ 950,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.200,00
Valore Finale			€ 15.200,00
Valore corpo			€ 15.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ALLOGGIO, CANTINA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	96,06	€ 91.257,00	€ 91.257,00
BOX AUTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.968,55
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
occupato con contratto affitto scadenza 2028 (4+4)	€ 15.000,00
verifiche in corso sul cortile del condominio e diritti	€ 1.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: la divisibilità di vendita dell'alloggio e cantina separatamente dal box auto sarebbe possibile, ma lo si sconsiglia in quanto la vendita separata potrebbe fare diminuire ulteriormente il valore e l'appetibilità dell'alloggio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.588,45
---	--------------------

VALORE SUGGERITO DI PARTENZA PREZZO DI VENDITA**€ 65.000,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

fuori campo IVA

Allegati

Allegato A - visura catastali

Allegato B - estratto di mappa e del piano regolatore
Allegato C - Visure ipotecarie
Allegato D - planimetria catastali
Allegato E - accesso agli atti comune e risposta
Allegato F - copia contratto di affitto
Allegato G - verbale di sopralluogo CTU con planimetrie rilevate
Allegato H - richiesta dati amministratore di condominio
Allegato I - relazione fotografica del 21 novembre 2025
Allegato L - valori OMI
Allegato M - ape scaricato e non più valido

Data generazione:
16-02-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Federica Perissinotto

