



## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

## BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Ilaria Gioitta, nominata Custode con provvedimento del 08.05.2024 pronunciato dal G.E. Dott. Michele Delli Paoli e Professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanze emesse in data 14/16.02.2025;

- viste le ordinanze di pari data con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 72/2024 R.G. Es. Imm.;
- vista inoltre l'autorizzazione del 12.05.2026;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 1**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box in piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 322, subalterno 15, categoria F/4, indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano S1  
COERENZE

A Nord – Ovest: BCNC - corsia di manovra comune ( mappale 322 sub. 14 ); A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 42; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 169; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 16.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli, posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere la corsia di manovra, posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione, identificato con la scala " E " .

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato, con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che si tratta a tutti gli effetti, in base agli accertamenti svolti durante gli accessi sulla località, di unità immobiliare destinata a box; necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU, con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano. Oneri professionali e diritti catastali stimati in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della unità immobiliare oggetto di stima, ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità. Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, è stata stimata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 2.594,53** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.945,90).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## **LOTTO 2**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box in piano interrato censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 20, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 30,99 indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano S1

#### COERENZE

A Nord – Ovest: terrapieno; A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 21; A Sud – Est: BCNC - corsia di manovra comune (mappale 322 sub. 14); A Sud – Ovest: BCNC - vano scala comune di accesso al livello superiore (mappale 322 sub 39).

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICA VATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno

comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato senza titolo da conduttore lotto 27.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 3.248,44** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.436,33).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### **LOTTO 3**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box in piano interrato censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 21, categoria C/6, classe I, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 28,41 indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano S1

#### COERENZE

A Nord – Ovest: terrapieno; A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 22; A Sud – Est: BCNC - corsia di manovra comune ( mappale 322 sub. 14 ); A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 20.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVALTA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 2+2 stipulato il 01/02/2024 per l'importo complessivo di € 1.800,00/anno (canoni mensili € 150,00) registrato ad Asti il 06/02/2024 ai nn. 731 serie 3T; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. In data 27.04.2026 il conduttore ha esercitato il diritto di recesso.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 3.016,41** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.262,31).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 4

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box in piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 22, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 28,41 indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano S1

COERENZE

A Nord – Ovest: terrapieno; A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 23; A Sud – Est: BCNC - corsia di manovra comune ( mappale 322 sub. 14 ); A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 21.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato il 19/05/2022 per l'importo complessivo di €

600,00/anno (canoni mensili € 50,00) registrato ad Asti il 20/05/2022 ai nn. 3265 serie 3T; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. In data 08.04.2026 il conduttore ha esercitato il diritto di recesso.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 3.016,41** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.262,31).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 6

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terreno censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 27, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 33,57 indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano T

COERENZE

A Nord – Ovest: BCNC - corsia di manovra comune; A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 40; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 168; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 41.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICA VATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di autorizzazione del G.E. del 21.10.2025.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 3.480,47** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.610,35).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 8

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terreno censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 322, subalterno 30, categoria F/4, indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano T  
COERENZE

A Nord – Ovest: BCNC - corsia di manovra A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub29; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 9; A Sud – Ovest: BCNC - corridoio comune.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di CIs. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarato la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che si tratta a tutti gli effetti, in base agli accertamenti svolti durante gli accessi sulla località, di unità immobiliare destinata a box. Sarà dunque necessario procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in € 500,00.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarato la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al

fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità.

Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, viene quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 2.594,53** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.945,90).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### **LOTTO 9**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terreno censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 322, subalterno 36, categoria F/4, indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano T  
COERENZE

A Nord – Ovest: terrapieno A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 37; A Sud – Est: BCNC - corsia di manovra; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 35.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano terreno sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che si tratta a tutti gli effetti, in base agli accertamenti svolti durante gli accessi sulla località, di unità immobiliare destinata a box. Sarà dunque necessario procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento

NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità.

Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, viene quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 2.594,53** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.945,90).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### **LOTTO 11**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terreno censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 40, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 49,06, indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano T

#### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC - corsia di manovra (verificare identificativo sub. 39); A Nord - Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 56; A Sud - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 168; A Sud - Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub.27.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAUVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 4.872,66** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 3.654,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 12

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terreno censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 41, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 33,57, indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25, piano T

COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC - corsia di manovra (mappale 322 sub. 39); A Nord - Est: altre U.I.U. mappali 322 sub. 27; A Sud - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 161; A Sud - Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub.29.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICA VATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano terreno sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di CIs. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 3.480,47** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.610,35).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 13

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 354, subalterno 23, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 49,06, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 7; A Nord – Est: altre U.I.U. mappale 354 sub. 22; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 118; A Sud – Ovest: BCNC – disimpegno comune condominiale – scala “ B “ - (mappale 354 sub. 13) e altra U.I.U. mappale 354 sub. 106.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano identificato con la scala "B".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di CIs. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è oggetto di contratto di locazione 2+2 stipulato in data 03/05/2024 per l'importo complessivo di € 600,00/anno (canoni mensili € 50,00) registrato ad Asti il 29/05/2024 ai nn. 2930 serie 3 T. Contratto non opponibile ai terzi in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 5.758,59** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni

onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 4.318,95).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 14

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 24, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 59,39, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 7; A Nord – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 26; A Sud – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 185; A Sud – Ovest: BCNC – corridoio comune (mappale 354 sub. 12).

### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano identificato con la scala " A ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di CIs. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è oggetto di contratto di locazione 2+2 stipulato in data 20/10/2021 (registrazione n. 7807/2021 serie 3T-Asti) per l'importo complessivo di € 840,00/anno (canoni mensili € 70,00) rinnovo registrato ad Asti il 05/12/2023. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 7.129,69** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.347,27).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 18

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Palazzina in costruzione con accessori in distacco censito in Catasto come segue:

### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 39, categoria F/4, indirizzo catastale Via Verdi n. 25, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 110, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala C, piano T-S1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 133, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 134, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 135, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 136, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 137, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 138, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 139, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 140, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 141, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 142, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 143, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 144, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 145, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 146, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 3
- Foglio 17, particella 354, subalterno 147, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 3
- Foglio 17, particella 354, subalterno 148, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 3
- Foglio 17, particella 354, subalterno 11, bene comune non censibile, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 16, bene comune non censibile, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano S1-T-1-2-3

### COERENZE

Distacco su altri fabbricati ad uso abitativo con accessori pertinenziali ed aree scoperte condominiali su tutti i fronti.

In relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 110, il CTU ha anche segnalato i seguenti confini: Piano interrato a nord-ovest: BCNC - vano scala condominiale - scala C - (mappale 354 sub. 14); a nord-est: BCNC - vano scala condominiale - scala C - (mappale 354 sub. 14); altre U.I.U. mappali 354 sub. 114, 151, 15, 121, 180, 97; a sud-est: terrapieno; a sud-ovest: BCNC - corsia di manovra (mappale 354 sub. 7); BCNC - vano scala condominiale - scala B; altre U.I.U. mappali 354 sub. 20, 119; piano terra a nord-ovest: BCNC-disimpegno comune condominiale-scala C - (mappale 354 sub. 14); a nord-est: strada pubblica - Via Roma; a sud-est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 164; a sud-ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 164.

### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di fabbricato di civile abitazione in costruzione, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale / periferica del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

Il caseggiato denominato - scala E - risulta da ultimare per la parte interna, dovendo ancora essere realizzate finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinte) e gli impianti (riscaldamento, elettrico, idrico e scarico); inoltre, per raggiungere i diversi piani è prevista la posa in vano apposito, di un ascensore / elevatore a servizio delle varie abitazioni.

Palazzina in corso di costruzione – scala “E”.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale, contraddistinto con la lettera “E”, direttamente dalla corte comune interna, con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale C.A.; solaio interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, mediante intonacatura e soprastante tinteggiatura; serramenti esterni in intelaiatura metallica e vetri; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato.

Internamente ai piani, alla data dell'accesso sui luoghi, risultano essere state realizzate in parte le sole tramezzature al rustico (senza alcuna rifinitura superficiale) a delimitazione degli ambienti, apparentemente in conformità alle previsioni progettuali, di cui agli elaborati grafici richiamati nelle pratiche edilizie depositate; i piani di calpestio sono al rustico ovvero senza massetti e/o pavimentazioni di alcun genere sia internamente alla unità immobiliari singole, che per le parti comuni (vano scala e corridoi); per quanto alla parte impiantistica sono state realizzate le sole colonne di scarico con tubazioni in geberit e la posa di alcune scatole portafrutti, relativi all'impianto elettrico; non vi è presenza di alcuna linea di distribuzione dell'impianto idrico sanitario, ne tanto meno relativamente all'impianto di riscaldamento / climatizzazione; l'immobile risulta essere dotato di impianto fotovoltaico, presente sulla copertura condominiale.

Locali accessori in piano interrato e terra

All'unità immobiliare si ha accesso principale dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere la corsia di manovra in piano interrato contraddistinta con il mappale 354 sub. 7; in alternativa si ha anche accesso dai distinti vani scala delle palazzine residenziali identificate con la scala “ B ” e “ C ”.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature in C.A. ed in blocchi prefabbricati di Cls., orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le murature di divisione e delimitazione sono senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; portoni di accesso scorrevoli ed a battente antifiamma in struttura metallica.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto luce - forza.

Fanno parte dell'unità immobiliare anche i seguenti accessori e locali pertinenziali:

- piano terra: piccolo locale destinato ad ingresso, con impianto montacarichi attualmente non funzionante, con accesso diretto dalla sede stradale pubblica Via Roma; internamente le rifiniture sono del tipo corrente economico, con pavimenti in piastrelle di grès, intonaco e tinte su pareti sia verticali che orizzontali; serramenti interni in alluminio a pannellature cieche; impiantistica di previsione per alimentazione punti luce e prese.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Risultano liberi i seguenti immobili: fg. 17 mappale 322 sub. 39; fg. 17 mappale 354 sub. 11, 16, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148.

Invece:

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 110 risulta locato con contratto di locazione 2+2 stipulato in data 03/05/2024 per l'importo complessivo di €. 1.200,00/anno (canone mensile € 100,00); contratto registrato ad Asti il 29/05/2024 ai nn. 2932 serie 3T, prima scadenza 31/05/2026; non opponibile a terzi essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento.

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 133 risulta locato con contratto di locazione 4+4 stipulato in data

24/07/2023 per l'importo complessivo di € 7.200,00/anno (canoni mensili € 600,00); contratto registrato ad Asti il 25/08/2023 ai nn. 4473 serie 3T, prima scadenza 31/07/2027; opponibile a terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si specifica che il contratto di locazione include anche altra unità immobiliare (appartamento ad uso abitativo censito al fg. 17 mappale 354 sub. 127).

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 134 risulta locato con contratto di locazione 2+2 stipulato in data 26/01/2023 per l'importo complessivo di € 600,00/anno (canone mensile € 50,00); rinnovo registrato ad Asti il 17/01/2024 ai nn. 461/23 serie 3T, con scadenza al 31/01/2025; opponibile a terzi in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento. Si segnala che il conduttore, il quale ha comunque comunicato disdetta, non è nella disponibilità materiale di detto immobile in quanto occupa altro immobile identificato al NCEU a Fg 17 mappale 354 sub. 23 come accertato durante l'accesso sui luoghi in data 24/06/2024, immobile nel contempo oggetto di formale contratto di locazione a favore di un terzo soggetto comunque non opponibile a terzi essendo stato stipulato e registrato in data successiva al pignoramento.

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 135, unitamente ad altro censito a Fg. 17 mappale 354 sub. 128, risulta oggetto di contratto preliminare di compravendita 01/09/2023 non opponibile (diversamente da quanto segnalato nella perizia), in quanto non trascritto sebbene registrato; in ogni caso, il promissario acquirente con comunicazione 26/09/2024 ha dichiarato di recedere dal contratto, provvedendo alla consegna degli immobili.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti affermato che nel complesso, in base all'effettivo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo, le singole U.I.U. costituenti l'organismo edilizio oggetto di valutazione, risultano essere ancora in fase di completamento. In relazione a quanto specificato la consistenza catastale delle singole U.I.U., di conseguenza, non risulta essere definita né per destinazione né tanto meno per sviluppo ed ingombro planimetrico. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per completamento unità immobiliare urbana e diversa distribuzione spazi interni, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza delle effettive singole unità all'atto della ultimazione degli interventi.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire pratica edilizia per segnalazione certificata di inizio attività finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione per completamento ed ultimazione della costruzione con installazione delle normali dotazioni impiantistiche (luce – forza, idrico sanitario, scarico, riscaldamento / climatizzazione), realizzazione delle rifiniture interne agli alloggi e parti comuni (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinte), posa serramenti interni (porte e portoncini caposcala); installazione impianto ascensore di cui risulta essere già realizzato il vano corsa all'interno del corpo vano scala.

Ad ultimazione lavori si dovrà in aggiunta procedere alla predisposizione e presentazione di segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi risultante ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune.

Il CTU ha stimato una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione e direzione lavori, pari ad €. 20.000,00, fatti salvi i diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche edilizie, ape ed aggiornamento catastale.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 246.375,00** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere

fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 184.781,25).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 2.500,00.

### LOTTO 19

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 40, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita € 90,38, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

#### COERENZE

A Nord - Ovest: terrapieno A Nord – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 166; A Sud – Est: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 7; A Sud – Ovest: altre U.I.U. mappali 354 sub. 39.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano, con ulteriore accesso pedonale dai vani scala comuni identificati come scale " A ", "B" e "C".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 5+5 stipulato in data 20/02/2020 al valore complessivo di € 600,00/anno (canoni mensili di € 50,00) registrato ad Asti il 30/04/2020 ai nn. 2705 serie 3T prima scadenza 28/02/2025. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data anteriore al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 10.968,75** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 8.226,56).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 20

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 354, subalterno 42, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 6; altra U.I.U. mappale 354 sub. 150; A Nord – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 41; A Sud – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 31 - 173; A Sud – Ovest: altre U.I.U. mappali 322 sub. 15.

### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra, posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione, identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 30/06/2023 al valore complessivo di € 480,00/anno (canoni mensili di € 40,00) registrato ad Asti il 11/07/2023 ai nn. 3830 serie 3T prima scadenza 30/06/2027. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data anteriore al pignoramento.

### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarato la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che si tratta a tutti gli effetti, in base agli accertamenti svolti durante gli accessi sulla località, di unità immobiliare destinata a box. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in € 500,00.

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarato la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità.

Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, viene quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 3.058,59** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.293,95).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 150,00**.

### **LOTTO 23**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 354, subalterno 53, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

#### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 6; A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 150; A Sud – Est: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 6; A Sud – Ovest: altre U.I.U. mappali 354 sub. 16.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che si tratta a tutti gli effetti, in base agli accertamenti svolti durante gli accessi sulla località, di unità immobiliare destinata a box. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al

fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità.

Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, viene quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 5.336,72** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 4.002,54).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### **LOTTO 27**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano primo censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 78, categoria C/6, classe 1, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita € 15,49, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 1

#### COERENZE

A Nord - Ovest: terrapieno A Nord - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 79; A Sud - Est: corsia di manovra condominiale – mappale 354 sub. 5; A Sud – Ovest Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 77.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAIVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano primo sottostante al fabbricato urbano identificato con il vano scala " D ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento liscio al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 2+2 stipulato in data 01/10/2023 per l'importo complessivo di € 600,00/anno (canoni mensili di € 50,00) registrato ad Asti il 05/12/2023 ai nn. 6490 serie 3T. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si segnala che l'immobile, pur essendo oggetto di contratto di locazione, non risulta nella disponibilità del conduttore il quale occupa invece il box censito al foglio 17 mappale 322 subalterno 20 come accertato durante l'accesso del 03/06/2024.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE** di € 1.624,22 come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.218,16).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

**LOTTO 28**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano primo censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 80, categoria C/6, classe 1, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita € 15,49, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 1

COERENZE

A Nord - Ovest: terrapieno A Nord - Est: BCNC - corsia di manovra – mappale 354 sub. 5; A Sud – Est : BCNC - corsia di manovra – mappale 354 sub. 5; A Sud - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 79.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVALTA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano primo sottostante al fabbricato urbano identificato con il vano scala " D ”.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 27/06/2022 per l'importo complessivo di € 300,00/anno (canoni mensili di € 25,00) registrato ad Asti il 06/07/2022 ai nn. 4168 serie 3T; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. In data 25.03.2026 il conduttore ha esercitato il diritto di recesso.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 1.624,22** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.218,16).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### LOTTO 39

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 150, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 64,56, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 6; A Nord – Est: terrapieno; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 38; A Sud – Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 6; altra U.I.U. mappale 354 sub. 53.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICA VATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra, posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 7.403,91** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni

onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.552,93).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 47

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Locali commerciali al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 164, categoria D/6, rendita € 3.690,00, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra ( mappale 354 sub. 7 ) e centrale termica (mappale 354 sub. 10, 11 )  
altra U.I.U. Fg. 17 mappale 87, mappale 354 sub. 110; BCNC – vano scala condominiale “C” (mappale 354 sub. 14 ); A Nord – Est: strada comunale – Via San Carlo; A Sud – Ovest: androne e cortile interno condominiale;  
BCNC – vano scala condominiale “B” (mappale 354 sub. 13), altra U.I.U. mappali 354 sub. 165.

### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a locale commerciale / negozio, ad oggi destinato ad impianto sportivo (palestra), facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli, posto in zona semicentrale del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale in piano terra sul fronte Nord – Est e Sud – Est, in fregio alla strada pubblica Via San Carlo e Via Roma, dove sono localizzati i portoncini pedonali e vetrine, nonché percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere il fronte Sud - Ovest della palazzina residenziale “B”.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere composta da un ampio locale ingresso, locali di esposizione ed attività ginnica, antibagno e bagno, docce e spogliatoi, locale tecnico, corridoi e disimpegno d'ingresso dal cortile comune interno del complesso condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno e alluminio a battente a pannellature cieche, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera.

Dotazione impianti: predisposizione impianto distribuzione luce - forza per prese e punti luce con quadretto generale di comando; impianto idrico sanitario e scarico collegato al collettore condominiale per apparecchiature igienico sanitarie a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata); predisposizione impianto di riscaldamento e climatizzazione autonomo con split interni a parete e radiatori in alluminio, con termo-valvole; predisposizione impianto trattamento aria a soffitto a servizio dei locali ed ambienti interni non aventi affaccio diretto sull'esterno.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 6+6 stipulato in data 17/01/2020 per l'importo complessivo di € 10.800,00/anno (canoni mensili per € 900,00) registrato ad Asti il 13/02/2020 ai nn. 1208 serie 3T prima scadenza 31/01/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti l'unità immobiliare, non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, il CTU ha dichiarato che è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in € 1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. Il CTU ha quindi stimata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 148.921,88** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 111.691,41).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.500,00.

## LOTTO 48

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Magazzino al piano interrato con accessori al piano terra e primo censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 165, categoria C/2, classe 1, consistenza 168 mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita € 156,18, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala B, piano S1- T -1

COERENZE

Piano Interrato A Nord - Ovest: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “B” - ( mappale 354 sub. 13); altra U.I.U. mappale 354 sub. 24 e 26 A Nord – Est: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “B” - (mappale 354 sub. 13); altre U.I.U. mappali 354 sub. 18 e 183; A Sud – Est: terrapieno; A Sud – Ovest: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “A” - ( mappale 354 sub. 12); altre U.I.U. mappali 354 sub. 169, 89, 10, 86, 87; Piano terra A Nord - Ovest: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “B” - ( mappale 354 sub. 13); A Nord – Est: altra U.I.U. mappali 354 sub. 164; A Sud – Est: strada pubblica – Via San Carlo; A Sud – Ovest: BCNC – androne carraio e cortile interno condominiale; Piano primo A Nord - Ovest: altra U.I.U.: fg. 17 mappale 87; Nord – Est: vuoto su area comune condominiale; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 97; A Sud – Ovest: vuoto su area condominiale.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a magazzino / locali di deposito con accessori pertinenziali facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra in piano interrato,

contraddistinta con il mappale 354 sub. 7; in alternativa si ha anche accesso dal vano scala della palazzina residenziale identificata con la scala "B".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature in C.A. ed in blocchi prefabbricati di Cls., orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le murature di divisione e delimitazione sono senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; portoni di accesso scorrevoli antifiama in struttura metallica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

Fanno parte dell'unità immobiliare anche i seguenti accessori e locali pertinenziali:

- piano terra: piccolo locale destinato ad ingresso, con servizi igienici ed impianto montacarichi attualmente non funzionante, con accesso sia dall'area cortilizia condominiale, che dal vano scala condominiale "B".

Internamente le rifiniture sono del tipo corrente economico, con pavimenti in piastrelle di grès, intonaco e tinte su parti sia verticali che orizzontali; serramenti interni in alluminio a pannellature cieche; impiantistica per alimentazione punti luce e prese, idrico sanitario per quanto alle apparecchiature igienico sanitarie dei locali destinati a bagno, con scarico collegato al collettore condominiale – attualmente dismesse.

- piano primo: piccolo lastrico solare inaccessibile, destinato in origine ad alloggiamento apparati impiantistici a servizio di altra attività commerciale, ad oggi totalmente sgombero.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 6+6 stipulato in data 17/02/2020 per l'importo complessivo di € 1.920,00/anno (canoni mensili per € 160,00) registrato ad Asti il 30/04/2020 ai nn. 2704 serie 3T prima scadenza 28/02/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarato la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti l'unità immobiliare, non di carattere strutturale. Il CTU ha dichiarato che ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. In aggiunta, il CTU ha evidenziato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della unità immobiliare oggetto di stima, ad oggi risultante ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità. Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, il CTU ha stimata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 29.531,25** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 22.148,44).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 500,00.

## LOTTO 49

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 166, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 80,05, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala B, piano S1

COERENZE

A Nord - Ovest: terrapieno A Nord – Est: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 7; A Sud – Est: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 7; A Sud – Ovest: altre U.I.U. mappali 354 sub. 40.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano, con ulteriore accesso pedonale dai vani scala comuni identificati come scale " A ", " B " e " C ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 2+2 stipulato in data 01/11/2023 al prezzo complessivo di € 600,00/anno (canoni mensili di € 50,00) registrato ad Asti il 05/12/2023 ai nn. 6485 serie 3T prima scadenza 31/10/2025. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 7.171,88** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 5.378,91).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 50

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Locali commerciali al piano terra - laboratorio censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 167, categoria C/3, classe 2, consistenza 71 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 110,01, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – area scoperta condominiale A Nord – Est: BCNC – area scoperta condominiale; BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “A” - (mappale 354 sub. 12); A Sud – Est: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “A” - (mappale 354 sub. 12); A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappali 354 sub. 168.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a locale commerciale / laboratorio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere il fronte Nord – Ovest della palazzina residenziale “A” dove è localizzato il portoncino pedonale; in alternativa si ha anche accesso dall'interno del vano scala della palazzina residenziale identificata con la scala “A”.

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere composta da un ampio locale esposizione, antibagno e bagno, ufficio e corridoio d'ingresso dal cortile comune interno del complesso condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno e alluminio a battente a pannellature cieche, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera; portoncino d'ingresso caposcala blindato.

Dotazione impianti: predisposizione impianto distribuzione luce - forza per prese e punti luce con quadretto generale di comando; impianto idrico sanitario e scarico collegato al collettore condominiale per apparecchiature igienico sanitarie a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con casetta di cacciata a zaino incassata); predisposizione impianto climatizzazione con split interni a parete; impianto riscaldamento con allacciamento alle condotte dipartentesi dalla caldaia centralizzata condominiale con batterie radianti a colonne e gruppi di comando (termo-valvole).

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 22.359,38** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 16.769,53).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 250,00.

**LOTTO 51**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Locali commerciali al piano terra - laboratorio censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 168, categoria C/3, classe 1, consistenza 177 mq, superficie catastale totale 196 mq, rendita € 228,53, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – area scoperta condominiale A Nord – Est: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “A” - ( mappale 354 sub. 12); altra U.I.U. mappale 354 sub. 167, 82; A Sud – Est: strada comunale – Via San Carlo; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappali 354 sub. 169.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a locale commerciale / laboratorio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale in piano terra sul fronte Sud – Est in fregio alla strada pubblica Via San Carlo dove sono localizzati i portoncini pedonali e vetrine, nonché percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere il fronte Nord – Ovest della palazzina residenziale “A”.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere composta da un ampio locale ingresso, locali di esposizione, antibagno e bagno, docce e spogliatoi, locale tecnico, corridoi e disimpegno d'ingresso dal cortile comune interno del complesso condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno e alluminio a battente a pannellature cieche, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera.

Dotazione impianti: predisposizione impianto distribuzione luce - forza per prese e punti luce con quadretto generale di comando; impianto idrico sanitario e scarico collegato al collettore condominiale per apparecchiature igienico sanitarie a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata); predisposizione impianto climatizzazione con split interni a parete; predisposizione impianto trattamento aria a soffitto a servizio dei locali ed ambienti interni non aventi affaccio diretto sull'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 53.156,25** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 39.867,19).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

**LOTTO 52**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Magazzino in piano interrato e terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 354, subalterno 169, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1-T

COERENZE

Piano Interrato A Nord - Ovest: terrapieno A Nord – Est: BCNC– corsia di manovra (mappale 354 sub. 17); altre U.I.U. mappali 354 sub. 173, 30, 29, 28, 88, 165; BCNC – vano scala condominiale “A”; A Sud – Est: terrapieno; A Sud – terrapieno; Piano terra A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 41, 27, 40 A Nord – Est: area esterna condominiale; altra U.I.U. mappale 354 sub. 168; A Sud – Est: strada comunale – Via San Carlo; A Sud – Ovest: BCNC – androne carraio e cortile condominiale mappale 354 sub. 8; BCNC – vano scala condominiale “D” mappale 354 sub. 15; altra U.I.U. mappale 354 sub. 174, 70, 162, 161.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVALTA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad oggi a magazzino su due livelli, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'unità immobiliare ha plurimo accesso all'interno della consistenza, ovvero:

- per quanto ai locali in piano interrato dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra in piano interrato contraddistinta con il mappale 354 sub. 7, oppure attraverso scala pedonale posta in adiacenza al portone pedonale di accesso al vano scala della palazzina residenziale identificata con la scala “D”;
- per quanto ai locali in piano terra, principalmente dal locale ingresso prospettante sulla via pubblica San Carlo oppure dall'interno del cortile condominiale accedendo dall'androne carraio posto sempre in fregio a Via San Carlo.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato sia in piano interrato che in piano terra da murature di differente consistenza (in mattoni pieni e/o in C.A.) in relazione al recupero della volumetria del preesistente fabbricato residuo dagli interventi di demolizione; orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate e o in voltini e putrelle; murature interne di divisione e delimitazione in blocchi di Cls e/o laterizio in parte intonacati ed in parte a vista; piano calpestio locali in piano terra parzialmente in piastrelle di grès;

per le restanti superfici in battuto di cemento predisposto per il completamento della posa dei rivestimenti;

per quanto ai locali in piano interrato, il piano calpestio risulta al rustico con presenza di cavidotti e condotte impiantistiche a diversa tipologia in vista; sono presenti serramenti interni metallici antifiamma e/o in legno a pannellature cieche; intelaiatura metallica con doppi vetri per quanto ai serramenti esterni prospettanti sulla via pubblica.

Internamente i livelli sono collegati tra loro attraverso rampa di scala a chiocciola in struttura metallica nonché da due impianti montacarichi uno di servizio per trasporto materiali ed uno destinato a trasporto civile, però ambedue al momento non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che la situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla avvenuta modifica della partizione interna dei locali in piano interrato per creazione di alcuni locali, comunque con mantenimento della destinazione a magazzino / locale di deposito. Il

CTU ha dunque evidenziato che sarà necessario procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile nonché per ultimazione di fabbricato urbano. IL CTU ha stimato oneri professionali e diritti catastali quantificabili in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU infatti ha segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni costituenti l'unità immobiliare non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in € 1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. In aggiunta, si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi risultante ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità. Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, il CTU ha quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 70.453,13** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 52.839,85).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

### **LOTTO 54**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 171, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 28,41, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

#### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra - mappale 354 sub. 5; A Nord – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 66; A Sud – Est: BCNC – vano scala condominiale “ E “; A Sud – Ovest: altre U.I.U. mappali 354 sub. 135; BCNC – vano scala condominiale “ E “.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICA VATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno

comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano terreno sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala " E ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 2.784,38** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 2.088,28).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 56

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano interrato censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 173, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 49,06, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1

#### COERENZE

A Nord – Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 42; A Nord – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 32; A Sud – Est: BCNC - corsia di manovra mappale 364 sub. 7; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 169.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano, con ulteriore accesso pedonale dai vani scala comuni identificati come scale " A ", " B " e " C ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di

accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 5+5 stipulato in data 15/07/2020 al prezzo complessivo di € 600,00/anno (canoni mensili di € 50,00) registrato ad Asti il 30/07/2020 ai nn. 4727 serie 3T prima scadenza 31/07/2025. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 6.032,81** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 4.524,61).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### **LOTTO 57**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Box al piano terra censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 174, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 41,32, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

#### COERENZE

A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 70; A Nord - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 169; BCNC – vano scala condominiale “ D “; A Sud - Est: BCNC – vano scala condominiale “D” e corsia di manovra comune; A Sud - Ovest: BCNC - Corsia di manovra condominiale.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta sempre in piano terra, con ulteriore accesso pedonale dalla retrostante corsia di manovra identificata a Fg. 17 mappale 322 sub. 39.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le restanti murature di divisione e delimitazione sono realizzate in blocchi di Cls. prefabbricati, senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; basculante di accesso in alluminio anodizzato con serratura, prospettante l'ampia corsia di manovra comune.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 01/11/2023 al prezzo complessivo di € 600,00/anno (canoni mensili di € 50,00) registrato ad Asti il 05/12/2023 ai nn. 6489 serie 3T prima scadenza 31/10/2027. Contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 5.484,38** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 4.113,28).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 66

Immobili siti in 15011 Acqui Terme (AL), Via Fontana d'Orto

Diritto di proprietà 1/1

Posto auto scoperto al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Acqui Terme (AL)

- Foglio 23, particella 1875, subalterno 44, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 30,37, indirizzo catastale Via Fontana d'Orto n. 89, piano T

COERENZE

A Nord: BCNC - corsia di manovra comune: Fg. 23 mappale 1875 sub 1; A Est: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1875 sub. 45; A Sud: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1861; A Ovest: altra U.I.U. Fg. 23 mappale 1808.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAUVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a posto auto scoperto facente parte di complesso residenziale in condominio, posto in zona periferica / di espansione rispetto al concentrico del Comune di Acqui Terme o, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla strada pubblica attraverso ampio cancello metallico carraio con sistema di apertura automatizzato, posto sulla recinzione dell'area cortilizia pertinenziale del complesso condominiale pavimentata con autobloccanti, di cui la superficie interessata costituente la U.I.U. risulta anch'essa rivestita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica. Il CTU ha precisato che prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotto atto di vincolo alla destinazione di autorimessa regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2 lettera g) delle vigenti NTA.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 2.067,19** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.550,39).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### LOTTO 67

Immobili siti in 15011 Acqui Terme (AL), Via Fontana d'Orto

Diritto di proprietà 1/1

Posto auto scoperto al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Acqui Terme (AL)

- Foglio 23, particella 1875, subalterno 45, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 30,37, indirizzo catastale Via Fontana d'Orto n. 89, piano T

#### COERENZE

A Nord: BCNC - corsia di manovra comune: Fg. 23 mappale 1875 sub 1; A Est: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1875 sub. 46; A Sud: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1861; A Ovest: altra U.I.U. Fg. 23 mappale 1875 sub. 44.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a posto auto scoperto facente parte di complesso residenziale in condominio, posto in zona periferica / di espansione rispetto al concentrico del Comune di Acqui Terme ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla strada pubblica attraverso ampio cancello metallico carraio con sistema di apertura automatizzato, posto sulla recinzione dell'area cortilizia pertinenziale del complesso condominiale pavimentata con autobloccanti, di cui la superficie interessata costituente la U.I.U. risulta anch'essa rivestita.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica. Il CTU ha precisato che prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotto atto di vincolo alla destinazione di autorimessa regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2 lettera g) delle vigenti NTA.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 2.067,19** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.550,39).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

### LOTTO 68

Immobili siti in 15011 Acqui Terme (AL), Via Fontana d'Orto

Diritto di proprietà 1/1

Posto auto scoperto al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Acqui Terme (AL)

- Foglio 23, particella 1875, subalterno 46, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 30,37, indirizzo catastale Via Fontana d'Orto n. 89, piano T

COERENZE

A Nord: BCNC - corsia di manovra comune: Fg. 23 mappale 1875 sub 1; A Est: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1875 sub. 47; A Sud: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1861; A Ovest: altra U.I.U. Fg. 23 mappale 1875 sub. 45.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a posto auto scoperto facente parte di complesso residenziale in condominio, posto in zona periferica / di espansione rispetto al concentrico del Comune di Acqui Terme ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla strada pubblica attraverso ampio cancello metallico carraio con sistema di apertura automatizzato, posto sulla recinzione dell'area cortilizia pertinenziale del complesso condominiale pavimentata con autobloccanti, di cui la superficie interessata costituente la U.I.U. risulta anch'essa rivestita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica. Il CTU ha precisato che prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotto atto di vincolo alla destinazione di autorimessa regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2 lettera g) delle vigenti NTA.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 2.067,19** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.550,39).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

## LOTTO 69

Immobili siti in 15011 Acqui Terme (AL), Via Fontana d'Orto

Diritto di proprietà 1/1

Posto auto scoperto al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Acqui Terme (AL)

- Foglio 23, particella 1875, subalterno 47, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 30,37, indirizzo catastale Via Fontana d'Orto n. 89, piano T

COERENZE

A Nord: BCNC - corsia di manovra comune: Fg. 23 mappale 1875 sub 1; A Est: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1875 sub. 48; A Sud: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1861; A Ovest: altra U.I.U. Fg. 23 mappale 1875 sub. 46.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a posto auto scoperto facente parte di complesso residenziale in condominio, posto in zona periferica / di espansione rispetto al concentrico del Comune di Acqui Terme ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla strada pubblica attraverso ampio cancello metallico carraio con sistema di apertura automatizzato, posto sulla recinzione dell'area cortilizia pertinenziale del complesso condominiale pavimentata con autobloccanti, di cui la superficie interessata costituente la U.I.U. risulta anch'essa rivestita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica. Il CTU ha precisato che prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotto atto di vincolo alla destinazione di autorimessa regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2 lettera g) delle vigenti NTA.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 2.067,19** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.550,39).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

**LOTTO 70**

Immobili siti in 15011 Acqui Terme (AL), Via Fontana d'Orto

Diritto di proprietà 1/1

Posto auto scoperto al piano terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Acqui Terme (AL)

- Foglio 23, particella 1875, subalterno 49, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 30,37, indirizzo catastale Via Fontana d'Orto n. 89, piano T

COERENZE

A Nord: BCNC - corsia di manovra comune: Fg. 23 mappale 1875 sub 1; A Est: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1875 sub. 50; A Sud: altra U.I.U. - Fg. 23 mappale 1861; A Ovest: altra U.I.U. Fg. 23 mappale 1875 sub. 48.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a posto auto scoperto facente parte di complesso residenziale in condominio, posto in zona periferica / di espansione rispetto al concentrico del Comune di Acqui Terme ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con scarsa presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione e servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla strada pubblica attraverso ampio cancello metallico carraio con sistema di apertura automatizzato, posto sulla recinzione dell'area cortilizia pertinenziale del complesso condominiale pavimentata con autobloccanti, di cui la superficie interessata costituente la U.I.U. risulta anch'essa rivestita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarato la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica. Il CTU ha precisato che prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotto atto di vincolo alla destinazione di autorimessa regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2 lettera g) delle vigenti NTA.

\* \* \* \* \*

al **PREZZO BASE di € 2.067,19** come ribassato essendo andato deserto il precedente esperimento oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 1.550,39).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 150,00.

Si informa che per i lotti da 1 a 57 il CTU ha segnalato le seguenti convenzioni urbanistiche stipulate dal debitore esecutato con il Comune di Nizza Monferrato: 1) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 20/11/2008 repert. 79516 / 19892, registrato ad Acqui Terme in data 02/12/2008 al n. 2846 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 02/12/2008 ai n. 4320/6094 e 4321/6095 Immobili interessati: Comune di Nizza Monferrato: NCT - Fg. 17 mappale 100; PRECISAZIONE: contestualmente con il medesimo titolo il debitore esecutato ha ceduto gratuitamente al Comune di Nizza Monf.to l'area necessaria per il soddisfacimento degli standard per pubblici servizi identificato al NCT a Fg. 17 mappale 345. 2) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 09/06/2009 repert. 80138 / 20310, registrato ad Acqui Terme in data 25/06/2009 al n. 1509 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 26/06/2009 ai n. 3185/2313. Immobili interessati: Comune di Nizza Monferrato: NCEU - Fg. 17 mappale 331/1, 331/2, 331/3, 92, 308, 249/1, 249/2 e 250. 3) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 14/03/2012 repert. 82217 / 21942, registrato ad Acqui Terme in data 20/03/2012 al n. 516 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 20/03/2012 ai n. 1093/852.

Con nota del 10.03.2025 il CTU ha precisato che l'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari residenziali a destinazione abitativa è costituito da generatore principale condominiale alimentato a gas-metano, con collettori di ripartizione posti all'ingresso delle unità abitative e centraline di gestione e comando autonomo per quanto alla regolazione delle temperature interne ambiente e produzione di acqua calda sanitaria; la suddivisione delle spese viene conteggiata in base alle letture dei consumi per ogni singola unità immobiliare.

In ogni caso, per ogni migliore descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, spese condominiali, vincoli, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia ed urbanistica, si richiama

integralmente il contenuto delle perizie di stima 20.12.2024 e della successiva integrazione 10.03.2025 del CTU Arch. Fabrizio Grillo di Acqui Terme

\* \* \*

CUSTODE: Avv. Ilaria GIOITTA, con studio ad Alessandria (AL) in Via Legnano n. 27, telefono 0131251686 email [ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com](mailto:ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com)

\* \* \*

#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **29.09.2026 ore 09,00** che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A.

Le offerte segrete dovranno essere presentate presso lo Studio dell'Avv. Ilaria Gioitta come sopra indicato **entro le ore 12,00 del giorno precedente** e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00);

#### FISSA

**rilanci minimi nella misura di Euro 150,00 per i lotti 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 23, 27, 28, 39, 49, 54, 56, 57, 66, 67, 68, 69, 70; di Euro 250,00 per il lotto 50; di € 500,00 per il lotto 48; di € 1.000,00 per i lotti 51 e 52; di € 1.500,00 per il lotto 47; di € 2.500,00 per il lotto 18.**

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta in Alessandria Via Legnano 27 piano primo Scala A entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così come sopra indicati. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il professionista delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio della gara fissata. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale

dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

In particolare sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc è necessaria la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 codice di procedura civile, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 72/2024, Tribunale di Alessandria, seguito dal nome del professionista delegato ovvero Avv. Ilaria Gioitta**, per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;
- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art.

586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;

- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita o nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da

€ 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione ed ***entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.***

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo stipulando contratto di mutuo ipotecario, il quale preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado su quanto aggiudicato e oggetto di trasferimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato;

- 7) ***l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio, disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.***
- 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 9) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

#### **Condizioni di vendita**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed anche per quanti altri dati urbanistici, catastali e descrittivi si fa rinvio alle perizie di stima ed alla successiva integrazione a firma del CTU Arch. Fabrizio Grillo che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame delle perizie potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Custode e Professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta sito ad Alessandria Via Legnano, 27 piano primo Scala A (tel 0131/ 251686 - fax 0131/231117 - email [ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com](mailto:ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com)), sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

- [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) -  
[www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.**

Alessandria, 11.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Gioitta



