

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **22/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
02-12-2021 – ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni:

[REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**  
**Fabbricato di civile abitazione unifamiliare**  
**con accessori e terreni agricoli**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Grillo  
**Codice fiscale:** GRLFRZ63S01A052L  
**Studio in:** Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme  
**Telefono:** 0144 322775  
**Email:** [studiotecnicoqrillo@virgilio.it](mailto:studiotecnicoqrillo@virgilio.it)  
**Pec:** [fabrizio.grillo@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.grillo@archiworldpec.it)

**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali**

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori - Abitazione in villini [A7]  
 Foglio 31, particella 114, subalterno 1, piano T-1-2,  
 Categ. A/2, classe 2, consistenza vani 11,5, sup. catastale mq. 353,00, R.C. €. 653,32  
 Foglio 31, particella 488, piano T  
 Categ. F/1, consistenza mq. 20,00

**Corpo:** Terreno agricolo

Foglio 31, particella 459, qualità Seminativo, classe 1,  
 Sup. catastale ha. 00.19.00, R.D.: € 19,63, R.A.: € 14,72

Foglio 31, particella 490, qualità Seminativo, classe 1,  
 Sup. catastale ha. 00.04.30, R.D.: € 4,44, R.A.: € 3,33

Foglio 31, particella 491, qualità Seminativo, classe 1,  
 Sup. catastale ha.00.06.20, R.D.: € 6,40, R.A.: € 4,80

**2. Stato di possesso**

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**4. Creditori iscritti**

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Creditori Iscritti:**



## 5. Comproprietari

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Comproprietari:** **NESSUNO**

## 6. Misure penali

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Misure penali:** **NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Continuità delle trascrizioni:** **SI**

## 8. Prezzo

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli  
**Indirizzo** Nizza Monferrato (AT) 14049 - Strada Canelli c.n. 73

**Valore complessivo intero:** **€. 270.000,00**

**Nizza Monferrato (AT) 14049**  
Strada Canelli c.n. 73

**Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori.

Abitazione di tipo economico [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Strada Canelli c.n. 73

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

N.C.E.U.: Foglio 31, particella 114, subalterno 1, piano T-1-2,  
categoria A/2, classe 2, consistenza vani 11,50, sup. catastale €. 353,00, R.C. € 653,32

N.C.E.U.: Foglio 31, particella 488, piano T,  
Categoria F/1, consistenza mq. 200,00, R.C. €. 0,00

**Derivante da:**

NCEU: Costituzione fabbricato urbano del 23/11/1990 n. ...

NCEU: Denuncia di variazione prot. ... del 07/06/2005 - ampliamento, ristrutturazione della  
originaria U.I.U. censita a Fg. 31 mappale 114;

N.C.E.U.: Denuncia di variazione prot. ... del 22/05/2007 - ampliamento della originaria  
U.I.U. censita a Fg. 31 mappale 114;

NCT: Tipo mappale n. 17/91 del 13/04/1991;

NCT: Tipo mappale prot. AT0052014 del 20/05/2005;

NCT: Tipo mappale prot. AT0093338 del 12/04/2007;

NCT: Tipo frazionamento prot. AT0113719 del 05/08/2009;

**Confini:**

A nord - est: Fg. 31 mappale 440,101;

A sud - est: Fg. 31 mappale 459;

A sud - ovest: Fg. 31 mappale 490, 489;

A nord - ovest: strada pubblica.

**Identificato al catasto Terreni:**

N.C.T.: Foglio 31, particella 459, qualità Seminativo, classe 1,  
Sup. catastale ha. 00.19.00, R.D.: € 19,63, R.A.: € 14,72

**Derivante da:**

Variazione NCT prot. ... del 20/05/2005

Confini:

A nord - est: Fg. 31 mappale 101, 110;  
A sud - est: Fg. 31 mappale 493;  
A sud - ovest: Fg. 31 mappale 491, 490;  
A nord - ovest: Fg. 31 mappale 114;

Identificato al catasto Terreni:

N.C.T.: Foglio 31, particella 490, qualità Seminativo, classe 1,  
Sup. catastale ha.00.06.20, R.D.: € 6,40, R.A.: € 4,80

Derivante da:

Frazionamento NCT prot. del 05/08/2009 con origine dal mappale 337 del Fg. 31

Confini:

A nord - est: Fg. 31 mappale 459;  
A sud - est: Fg. 31 mappale 493;  
A sud - ovest: Fg. 31 mappale 492;  
A nord - ovest: Fg. 31 mappale 490;

Identificato al catasto Terreni:

N.C.T.: Foglio 31, particella 490, qualità Seminativo, classe 1,  
Sup. catastale ha. 00.04.30, R.D.: € 4,44, R.A.: € 3,33

Derivante da:

Frazionamento NCT prot. del 05/08/2009 con origine dal mappale 337 del Fg. 31

Confini:

A nord - est: Fg. 31 mappale 114, 459;  
A sud - est: Fg. 31 mappale 491;  
A sud - ovest: Fg. 31 mappale 492;  
A nord - ovest: Fg. 31 mappale 488;

***Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;***

**MOTIVAZIONI:**

All'attualità la consistenza della U.I.U. censita al N.C.E.U. a Fg 31 mappale 114 sub.1 risulta difforme rispetto all'accertata reale situazione dei luoghi per le seguenti motivazioni: 1) - erronea indicazione di una finestra, anziché porta finestra a servizio del locale lavanderia in piano terra; 2) - erronea indicazione di una porta finestra, anziché finestra a servizio del locale sgombero in piano terra; 3) - omessa rappresentazione dell'intero piano sottotetto destinato a semplice solaio, ma avente requisiti minimi soggetti a denuncia; 4) - con riferimento all'atto di aggiornamento NCT di cui a tipo di frazionamento prot. AT0113719 del 05/08/2009, non è stata rappresentata in variazione la consistenza della corte scoperta pertinenziale, come risultante dalla mappa NCT attuale.

Per tali rettifiche sarà necessario far predisporre denuncia di variazione NCEU con procedura DOCFA, nelle modalità vigenti ed ai sensi delle odierne regolamentazioni ministeriali, per soppressione della originaria U.I.U. censita a Fg. 31 mappale 114 sub. 1 e costituzione del derivato sub (da assegnare), con causale: divisione, diversa distribuzione spazi interni, recupero situazione pregressa.

Quantificazione spese professionali e diritti catastali connessi: **€. 600,00**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare elevato a due piani fuori terra oltre ad ampio locale sottotetto utilizzabile ai soli fini manutentivi della copertura, con porticati e locali accessori in distacco, ampia area cortilizia pertinenziale delimitata da recinzione in elementi prefabbricati di Cls. e rete metallica; adiacenti appezzamenti di terreno agricolo formanti unico corpo, destinato a seminativo, attualmente utilizzato per orto familiare.

**Caratteristiche zona:** periferica agricola normale

**Area urbanistica:** agricola / industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Vaglio Serra, Incisa Scapaccino, Fontanile, Calamandrana, Mombaruzzo.

**Attrazioni paesaggistiche:** è un comune italiano di 10.328 abitanti della Provincia di Asti in Piemonte. Posta tra le città di Alba, Asti e Alessandria, è un importante centro agricolo e commerciale che si trova nel cuore del Monferrato, uno dei luoghi italiani di produzione vinicola più noti al mondo, soprattutto per quel che riguarda i vini rossi e gli spumanti. Patrimonio dell'umanità UNESCO per i suoi beni paesaggistici e per il vino Barbera, dopo il capoluogo è insieme a Canelli il centro più importante della provincia e della Valle Belbo.

**Attrazioni storiche:** Le prime fonti storiche di Nizza Monferrato risalgono a un atto pubblico del 1021, in cui viene definita villa curte Nicia. Tuttavia viene comunemente considerato come data di fondazione l'anno 1225: la città sarebbe sorta grazie all'unione degli abitanti di sette castelli distrutti dagli Alessandrini nella contesa con gli Astesi. Una narrazione più fantasiosa racconta della ribellione dei terrazzani contro i signori del luogo, che esigevano lo "Ius primae noctis" (diritto della prima notte) sulle fanciulle locali. Sorse attorno all'antica abbazia di San Giovanni in Lanero.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 20/03/2009,

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiaria a rogito di Notaio [REDACTED] con studio in ( ) in data 07/07/2005 ai nn. [REDACTED];

Iscritto/trascritto a [REDACTED] : in data 22/07/2005 ai nn. [REDACTED].

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note:

Durata: 15 anni

Immobili interessati:

Comune di Nizza Monferrato:

NCEU: Fg. 31 mappale 114

NCT: Fg. 31 mappale 337, 459

Comunicazione n. 160 del 17/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2009 - cancellazione totale eseguita in data 20/03/2009 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiaria a rogito di Notaio

in data 22/09/2008 ai nn. ;

Iscritto/trascritto a in data 24/09/2008 ai nn. ;

Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00;

Note:

Durata: 10 anni

Immobili interessati

Comune di Nizza Monferrato

NCEU: Fg. 31 mappale 114 sub. 1

NCT: Fg. 31 mappale 114, 337, 459

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

[REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata

a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di in data 04/02/2015 ai nn.

;

Iscritto/trascritto a in data 25/03/2020 ai nn. ;

Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 13.000,00;

Note:

Richiedente: [REDACTED]

Immobili interessati

Comune di Nizza Monferrato

NCEU: Fg. 31 mappale 114 sub. 1

NCEU: Fg. 15 mappale 73 sub. 17

NCEU: fg. 15 mappale 73 sub. 33

NCT: Fg. 31 mappale 459, 488, 490, 491.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata

a favore di [REDACTED]

Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di in data 28/11/2017 ai

nn. ;

Iscritto/trascritto a in data 24/07/2020 ai nn. ;

Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 32.411,90;

Note:

Richiedente: [REDACTED]

Immobili interessati

Comune di Nizza Monferrato  
NCEU: Fg. 31 mappale 114 sub. 1  
NCEU: Fg. 15 mappale 73 sub. 17  
NCEU: Fg. 15 mappale 73 sub. 33  
NCT: Fg. 31 mappale 459, 488, 490, 491 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di \_\_\_\_\_ in data  
25/01/2021 ai nn

Isritto/trascritto a \_\_\_\_\_ : in data 16/02/2021 ai nn.

Immobili interessati

Comune di Nizza Monferrato  
NCEU: Fg. 31 mappale 114 sub 1  
NCEU: Fg. 15 mappale 73 sub. 17  
NCEU: Fg. 15 mappale 73 sub. 33  
NCT: Fg. 31 mappale 459, 488, 490, 491 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di \_\_\_\_\_ in data  
25/01/2021 ai nn. \_\_\_\_\_ ;

Isritto/trascritto a \_\_\_\_\_ : in data 16/02/2021 ai nn.

Immobili interessati:

Comune di Nizza Monferrato  
NCEU: Fg. 31 mappale 114 sub. 1  
NCT: Fg. 31 mappale 114, 459, 488, 490, 491.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

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

**Lotto: 1** Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori e terreni agricoli

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 07/07/2005 .

In forza di denuncia di successione per legge [REDACTED]

Immobili costituenti attivo ereditario:

Comune di Nizza Monferrato ( AT ):

NCEU: Fg. 31 mappale 114;

NCT: Fg. 31 mappale 336, 337

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 06/11/2001 [REDACTED], del Tribunale di [REDACTED] repert. [REDACTED] trascritto il 27/11/2001 ai nn. [REDACTED] con il quale all'epoca [REDACTED] residenti in Asti - Via Torchio c.n. 61 nella loro qualità di genitori adottivi esercenti la patria potestà accettavano con beneficio di inventario a favore dei minori: [REDACTED] deceduto entrambi in data 05/08/1998.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari a rogito di Ufficio del Registro di Nizza Monferrato, in data 30/03/1999, ai nn. [REDACTED], trascritto a [REDACTED], in data 15/04/1999, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 07/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], con studio in [REDACTED], in data 07/07/2005, ai nn. [REDACTED]; trascritto a [REDACTED], in data 22/07/2005, ai nn. [REDACTED].

Note:

[REDACTED] del seguente compendio immobiliare: Comune di Nizza Monferrato ( AT ); N.C.E.U.: Fg, 31 mappale 114, NCT: Fg. 31 mappale 337, 459

**Continuità delle trascrizioni: Si**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. [REDACTED] del 22/06/1991

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato di abitazione  
Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento  
Presentazione in data 08/03/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 22/06/1991 al n. di prot.

Numero pratica: C.E. n. [REDACTED] del 14/04/1993  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo  
Per lavori: Costruzione tettoia aperta  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/04/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 14/04/1993 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso di costruire n. [REDACTED] /2004  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso di costruire oneroso  
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con ampliamento, costruzione tettoie per passaggi coperti, trasformazione di porticato in vano abitativo ed apertura modifica di vani porta  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 23/07/2004 al n. di prot.  
Rilascio in data 24/08/2004 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. [REDACTED] /2005  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante in corso d'opera a PdiC [REDACTED] /2004  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot.  
Rilascio in data 08/09/2005 al n. di prot.

Numero pratica: Richiesta agibilità  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Oggetto: Ultimazione lavori  
Presentazione in data 26/06/2007 al n. di prot.  
NOTE: Contestuale comunicazione di fine lavori di cui a Permesso di Costruire n. [REDACTED] 2004 e sua variante in corso d'opera n. [REDACTED] /2005 - rilascio agibilità per silenzio assenso

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A2]**  
**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

**MOTIVAZIONI:**

A seguito ispezione sui luoghi è stata accertata la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle opere legittimamente licenziate, di cui al titolo edilizi richiamati relativamente alla maggior superficie coperta del porticato accessorio posto sul fronte Sud - Est in prosecuzione della unità abitativa residenziale principale, oltre ad alcune modeste variazioni circa le aperture poste sul fronte Sud - Ovest del fabbricato. In base alla vigente normativa e strumenti urbanistici operanti sul territorio del Comune di Nizza Monferrato, e previo rilascio di parere preliminare circa la sussistenza dei requisiti di sanabilità a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale (così come acquisito e allegato alla presente, datato 21-09-2021), tali opere ed entità risultano sanabili con istruttoria tecnica per rilascio permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità con pagamento di sanzione amministrativa quantificata in €.516,00. Quantificazione spese professionali e diritti catastali connessi: **€. 3.000,00**

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| In forza della delibera:         | P.R.G.C. conforme alla L.R. 56/77 approvato con DGR n. 52/6261 del 01/07/1986, successiva variante approvata con DGR n. 60/22908 del 15/03/1993; successiva variante approvata con DGR 16/11383 del 11/0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zona omogenea:                   | Fg. 31 mappale 459, 488, 490, 491:<br>- vedasi CDU allegato -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Norme tecniche di attuazione:    | U.I.U. Fg. 31 mappale 114 sub. 1<br>Destinazioni urbanistiche:<br>- VA - Area agricola sottoposta a vincolo ambientale (VA) - Art.14<br>- AreaSpecificaSS592 - "Area specifica destinata alla realizzazione della viabilità di accesso e di svincolo sulla strada ex S.S. n. 592"<br>- PR.7 - zona "P.R. 7" ("Produttiva di Riordino") - Art.13, Tav.PR7<br>- RF - zona "R.F." - Tav.RF - SP - zona "Aree per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi" - Art.13<br>Vincoli:<br>- PP_RF - Ambito di tutela e salvaguardia delle future potenzialità di trasformazione connesse con la realizzazione del nuovo Ospedale della valle Belbo - Art.14<br>- EXTRA AGR - Edificio di carattere residenziale extragricolo - Art.13<br>- FASCIA STR - Fascia di rispetto alla viabilità<br>- Art.14 - BUFFER ZONE - Area buffer-zone - progetto di candidatura UNESCO<br>Classi:<br>- Classe I di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Art.14<br>Zonizzazione acustica:<br>- Acustica III - Zonizzazione acustica III;<br>- Acustica IV - Zonizzazione acustica IV<br>- Fascia A della ferrovia; - Fascia B della ferrovia |

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A2]**  
**Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori**

Lo scrivente ha proceduto a visitare i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i ne-

cessari riscontri sulla corrispondenza degli immobili, facenti parte di un complesso residenziale, costituito nello specifico da locali principali destinati a civile abitazione ed accessori pertinentenziali a diretto servizio della stessa unità abitativa, oltre che a cortile destinato a verde ed area di manovra e limitrofo terreno agricolo destinato ad orto familiare, posti in Comune di Nizza Monferrato (AT) - Strada Canelli c.n. 73.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali delle unità immobiliari, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 31 del Comune di Nizza Monferrato (AT), nei quali sono stati localizzati i fabbricati, di cui le unità immobiliari oggetto del Procedimento fanno parte.

Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno degli immobili, che fascicolati fanno parte della documentazione prodotta.

Nello specifico il bene pignorato, facente parte del presente lotto, situato in Strada Canelli c.n. 73, in Comune di Nizza Monferrato (AT) viene così descritto:

trattasi di unità immobiliare costituita da fabbricato unifamiliare indipendente destinato a civile abitazione residenziale, elevato a due piani fuori terra, oltre al sottotetto, con accesso da ampio locale ingresso/soggiorno in piano terra, con scala di accesso e collegamento alla zona abitativa posta in piano primo, e con ulteriore rampa di collegamento soprastante piano sottotetto, destinato a solaio pertinenziale utilizzato ai fini manutentivi della copertura.

Alla proprietà vi si accede attraverso cancello carraio metallico lavorato, posto sul limite di pertinenza Nord - Ovest in fregio alla Strada Provinciale; sul medesimo fronte e parzialmente in risvolto su quello in direzione Nord - Est, l'area risulta delimitata da recinzione in pannelli prefabbricati di Cls. posati su sottostante basso muretto sempre in Cls.; per i restanti fronti, l'area risulta delimitata da semplice rete metallica con sostegni in ferro infissi nel terreno.

Dal cortile antistante, destinato in parte a verde con attrezzature da giardino ed in parte pavimentato con battuto di Cls., utilizzato come area di sosta e di manovra automezzi, posto sul fronte Sud - Ovest, tra la Strada Provinciale ed il fabbricato di cui infra, si può accedere all'ingresso del fabbricato abitativo tramite un portoncino in legno, attraversato il quale ci si trova in un ampio locale ingresso / soggiorno; sul perimetro della casa è presente in parte un marciapiede rivestito con piastrelle in similcotto.

Da questi si può avere accesso sia ai locali abitativi zona giorno, posti allo stesso piano (cucina, lavanderia, bagno, pranzo), nonché al soprastante livello, mediante ampia scala di accesso e collegamento al piano primo zona notte, entro il quale si sviluppa l'unità principale, costituita da vani di abitazione e servizi pertinentenziali (camere e bagni); altra area scoperta pertinenziale destinata a terreno agricolo per coltivazioni orticole per usi familiari è localizzata sul fronte Sud - Est, in diretta adiacenza del fabbricato, al quale si ha accesso sia attraverso apertura localizzata nella recinzione dell'area attrezzata, costituita da semplice rete metallica, sia dallo esterno della proprietà percorrendo la modesta strada a fondo inghiaiato, corrente in prossimità del limite Nord - Est della proprietà, gravata di uso e passaggio a servizio di proprietà limitrofe, non oggetto della presente procedura.

Per quanto alla struttura portante verticale originaria ed in ampliamento (di cui ai titoli edilizi richiamati) è caratterizzata da maglia semplice in pilastri di C.A.; orizzontamenti costituiti da solai in blocchi di laterizio e travature rompitratta in C.A. (solaio piano terra / primo, primo / sottotetto), copertura costituita da orditura di legno semplice con travature principali e secondarie squadrate e soprastante manto di coperture in tegole piane di laterizio; lattoneria a corredo per canali, discese, copertine e frontalini in sviluppi di lamine in rame; non è presente alcuna tipologia di isolamento termico; tamponatura murature perimetrali in blocchi di laterizio, con rifinitura esterna mediante intonacatura e tinteggiatura.

Impiantistica in dotazione: luce - forza, idrico sanitario, elettrico, gas metano, fognario; antenna TV/DTT.

Al vano ingresso posto in piano terra, vi si accede da ampio portoncino in legno blindato posto sul fronte Sud - Ovest del fabbricato, con rifiniture di buon apprezzamento per pavimentazione in piastrelle di monocottura, intonaci e tinteggiature su pareti, soffitti in voltini di vecchi mattoni di laterizio pieni sabbiati, con cornici e decori, rivestimento rampe scale con tavole in legno pregiato per pedate ed alzate; ringhiere in ferro lavorato con decori a delimitazione delle stesse.

Internamente i vani di abitazione di apprezzabile sviluppo di superficie, sono caratterizzati da rifiniture di pregio con pavimenti di diversa tipologia - piastrelle di monocottura, palchetto in legno - e rivestimenti alle pareti in piastrelle di monocottura / ceramica per locali bagni; per le restanti superfici intonaci con tinteggiature di differente tonalità; le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, con buon grado di manutenzione e conservazione; serramenti interni in legno lavorato con inserti in vetro; serramenti esterni per finestre e porte finestra in legno con vetri e persiane in legno, davanzali, controdavanzali e soglie in lastre di pietra lavorate; schermature esterne in persiane di legno .

Per quanto alle dotazione dei bagni, caratterizzati da presenza di apparecchiature igienico sanitarie per wc con cassetta di cacciata a zaino, bidet, lavabo con colonna, vasca e/o piatto doccia. Impiantistica di dotazione: luce forza, idrico per acqua calda e fredda, scarico con colonne incassate, con convogliamento finale nel collettore fognario pubblico, corrente nei pressi della proprietà; riscaldamento con generatore a gas metano e piano cottura (caldaia a condensazione di recente installazione), radiatori in ghisa con valvole; impianto antenna TV / DTT; impianto linea antifurto.

#### Accessori pertinentziali:

Locale in piano terra elevato ad un solo piano fuori terra, in proseguo all'unità principale di civile abitazione destinato a:

- locale sgombero: accesso sia dai vani di abitazione in piano terra, che diretto indipendente esterno attraverso serramenti con inserti in vetro, posto sul fronte Sud - Ovest a piano cortile; internamente rifiniture costituite da piano calpestio in piastrelle, intonacatura e tinteggiatura su pareti verticali e soffitti; impiantistica di dotazione: luce / forza;
- box / cantina: ampi locali di apprezzabile metratura delimitati da pareti in muratura con intonacatura su tutte le superfici; soprastante tetto a vista in orditura di legno e manto in tegole piane; serramenti a corredo costituiti da portoni carrai basculanti in alluminio, portoncini e finestre in intelaiatura di legno e/o metallici con inserti in vetri semplici;
- porticati: posti sui fronti Nord - Est, Sud - Est ed interno cortile fronte Sud - Ovest, realizzati con strutture verticali di sostegno ed orditure di copertura in travature di legno, con assito in perline e soprastante manto in tegole piane; lattoneria a corredo per frontalini, copertine, canali e discese in rame;
- tettoia / forno: posta allo interno dell'area cortilizia attrezzata fronte Sud - Ovest, realizzata in struttura in distacco elevata ad un solo piano fuori terra, realizzata in parte con delimitazione in muratura rivestita con blocchi di pietra, soprastante copertura con prolungamento per creazione tettoia pertinentziale in struttura portante di travature di legno e manto di copertura in tegole piane;
- centrale termica, posta sul fronte Nord - Est: struttura autonoma realizzata in epoca recente, costituita da basamento in battuto diCls., con piano di calpestio in piastrelle di grès; murature perimetrali intonacate su ambo le superfici interne ed esterne, copertura semplice a singola falda con orditura in legno e soprastante manto in tegole; accesso diretto indipendente, mediante serramento esterno costituito da portoncino tagliafuoco e finestri a vasistas;
- locale in piano sottotetto destinato a solaio: ampio locale direttamente accessibile dal vano scala interno, attraverso un portoncino in legno cieco, completamente al rustico senza alcuna tipologia di rifinitura con pareti verticali in nuda muratura e/o con semplice rinzaffo in malta di cemento; piano di calpestio al rusti-

co, intradosso copertura a nudo tetto.

Sviluppo superficie complessiva fabbricati circa mq **607,00**

L'edificio è stato costruito nel: unità originaria anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004/2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. H. media 2,80

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

### Stato di manutenzione generale: buono

#### Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare abitativa si presenta in buono stato di conservazione senza la necessità di attuare interventi di larga entità, finalizzati allo adattamento e ripristino delle normali condizioni igienico sanitarie e salubrità degli ambienti adibiti a civile abitazione.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase istruttoria tecnico, previa verifica circa la loro esatta conformità con la situazione effettiva dello stato dei luoghi e, quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

| Destinazione                                 | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano terra - vani di abitazione principali  | sup lorda di pavimento | 123,00                      | 1,00   | 123,00                 |
| Piano terra - tettoia accessoria vano cucina | sup lorda di pavimento | 12,00                       | 1,00   | 12,00                  |
| Piano terra - centrale termica               | sup lorda di pavimento | 15,00                       | 1,00   | 15,00                  |
| Piano terra - porticato d'ingresso           | sup lorda di pavimento | 30,00                       | 1,00   | 30,00                  |
| Piano terra - locale di sgombero             | sup lorda di pavimento | 26,00                       | 1,00   | 26,00                  |
| Piano terra - locale cantina in distacco     | sup lorda di pavimento | 23,00                       | 1,00   | 23,00                  |
| Piano terra - locale box in distacco         | sup lorda di pavimento | 40,00                       | 1,00   | 40,00                  |
| Piano terra - porticato di accesso           | sup lorda di pavimento | 25,00                       | 1,00   | 25,00                  |
| Piano terra - tettoia e forno                | sup lorda di pavimento | 15,00                       | 1,00   | 15,00                  |
| Piano primo - vani di abitazione principali  | sup lorda di pavimento | 149,00                      | 1,00   | 149,00                 |
| Piano secondo - solaio ispezionabile         | sup lorda di pavimento | 149,00                      | 1,00   | 149,00                 |
| Area cortilizia scoperta mappale 114         | sup reale lorda        | 830,00                      | 1,00   | 830,00                 |
| area cortilizia scoperta mappale 488         | sup reale lorda        | 200,00                      | 1,00   | 200,00                 |
| Terreno agricolo mappale 459                 | sup reale lorda        | 1.900,00                    | 1,00   | 1.900,00               |
| Terreno agricolo mappale 490                 | sup reale lorda        | 430,00                      | 1,00   | 430,00                 |
| Terreno agricolo mappale 491                 | sup reale lorda        | 620,00                      | 1,00   | 620,00                 |
|                                              |                        | <b>4.587,00</b>             |        | <b>4.587,00</b>        |

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

la stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili, nonchè sulla scorta degli orientamenti di valori unitario forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Nizza Monferrato.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Asti ;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;  
 Uffici del registro di Acqui Terme ;  
 Ufficio tecnico di Nizza Monferrato ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori OMI - semestre I anno 2021

Provincia di Asti

Comune Nizza Monferrato ;

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

Extraurbana - zona rurale

Abitazione / villa – villino ( paragonabile rispetto al classamento catastale )

Valore unitario Max: €/mq. 830,00;

Valore unitario Min: €/mq. 560,00;

Box:

Valore unitario Max: €/mq. 720,00;

Valore Unitario Min: €/mq. 480,00;

Altre fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari .

### 8.3 Valutazione corpi:

**Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori. Abitazione di tipo economico [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 279.200,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore<br/>Unitario</i> | <i>Valore<br/>Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Piano terra - vani di abitazione principali       | 123,00                            | € 700,00                   | € 86.100,00                   |
| Piano terra - tettoia accessoria vano cucina      | 12,00                             | € 150,00                   | € 1.800,00                    |
| Piano terra - centrale termica                    | 15,00                             | € 250,00                   | € 3.750,00                    |
| Piano terra - porticato d'ingresso                | 30,00                             | € 150,00                   | € 4.500,00                    |
| Piano terra - locale di sgombero                  | 26,00                             | € 250,00                   | € 6.500,00                    |
| Piano terra - locale cantina in distacco          | 23,00                             | € 250,00                   | € 5.750,00                    |
| Piano terra - locale box in distacco              | 40,00                             | € 500,00                   | € 20.000,00                   |
| Piano terra - porticato di accesso                | 25,00                             | € 150,00                   | € 3.750,00                    |
| Piano terra - tettoia e forno                     | 15,00                             | € 150,00                   | € 2.250,00                    |
| Piano primo - vani di abitazione principali       | 149,00                            | € 700,00                   | € 104.300,00                  |
| Piano secondo - solaio ispezionabile              | 149,00                            | € 150,00                   | € 22.350,00                   |
| Area cortilizia scoperta mappale 114              | 830,00                            | € 10,00                    | € 8.300,00                    |
| area cortilizia scoperta mappale 488              | 200,00                            | € 10,00                    | € 2.000,00                    |
| Terreno agricolo mappale 459                      | 1.900,00                          | € 1,00                     | € 1.900,00                    |
| Terreno agricolo mappale 490                      | 430,00                            | € 1,00                     | € 430,00                      |
| Terreno agricolo mappale 491                      | 620,00                            | € 1,00                     | € 620,00                      |
|                                                   |                                   |                            |                               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                            | € 274.450,00                  |
| Valore corpo                                      |                                   |                            | € 274.450,00                  |
| Valore Pertinenze                                 |                                   |                            | € 0,00                        |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                            | € 274.450,00                  |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                            | € 274.450,00                  |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>                                                  | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie<br/>Lorda</i> | <i>Valore intero me-<br/>dio ponderale</i> | <i>Valore diritto<br/>e quota</i> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori | Abitazione di tipo economico [A2] | 4.587,00                    | € 279.200,00                               | € 274.450,00                      |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Oneri per sanatoria edilizia unità immobiliare di civile abitazione residenziale unifamiliare             | € -3.000,00 |
| Rettifica per conformità rappresentazione catastale unità immobiliare censita a Fg. 31 mappale 114 sub. 1 | € -600,00   |
| Arrotondamento per difetto                                                                                | € -850,00   |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 270.000,00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|

Acqui Terme, li 22 / 10 / 2021



L'Esperto alla stima:

Arch. Fabrizio Grillo