

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **245/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 01 - Cantina interno 8,**
- 02 - Cantina interno 7,**
- 03 - Cantina interno 6,**
- 04 - Cantina interno 5,**
- 05 - Cantina interno 4,**
- 06 - Cantina interno 3,**
- 07 - Cantina interno 2,**
- 08 - Bosco Ceduo A,**
- 09 - Bosco Ceduo B**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Massone**

Codice fiscale: MSSRRT53B19M109H

Studio in: Via L. Angelini 7 - 27058 Voghera

Fax: 03831970111

Email: architetto@massone.eu

Pec: architetto@pec.massone.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS- Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 52, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 6, superficie 9, rendita € 5,58

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS- Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 53, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS- Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 54, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS- Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 55, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS- Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 56, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS - Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 57, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 7, rendita € 3,72

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Categoria: Cantina [CN]

OMISSIS - Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 58, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 5, rendita € 3,72

Bene: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Categoria:

OMISSIS, sezione censuaria Cassinefoglio 15, particella 200, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1780, reddito dominicale: € 1,10, reddito agrario: € 0,28,

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Categoria:

OMISSIS sezione censuaria Cassinefoglio 23, particella 464, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1685, reddito dominicale: € 1,04, reddito agrario: € 0,26,

2. Stato di possesso

Bene: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Libero

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Libero

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Libero

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Libero

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Libero

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Libero

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Libero

Bene: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Libero

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Misure Penali: NO

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Misure Penali: NO

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Misure Penali: NO

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Misure Penali: NO

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Misure Penali: NO

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Misure Penali: NO

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Misure Penali: NO

Beni: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Misure Penali: NO

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Corpo: Cantina interno 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Corpo: Cantina interno 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Corpo: Cantina interno 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Corpo: Cantina interno 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Corpo: Cantina interno 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Corpo: Cantina interno 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Corpo: Cantina interno 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Corpo: Bosco ceduo A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Corpo: Bosco ceduo B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Billiani 40 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 01 - Cantina interno 8

Valore complessivo intero: 1.160,00

Lotto: 02 - Cantina interno 7

Valore complessivo intero: 960,00

Lotto: 03 - Cantina interno 6

Valore complessivo intero: 961,00

Lotto: 04 - Cantina interno 5

Valore complessivo intero: 961,00

Lotto: 05 - Cantina interno 4

Valore complessivo intero: 961,00

Lotto: 06 - Cantina interno 3

Valore complessivo intero: 772,00

Lotto: 07 - Cantina interno 2

Valore complessivo intero: 776,00

Bene: - Cassine (AL) - 15016

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

Valore complessivo intero: 623,00

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B

Valore complessivo intero: 589,00

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**
Località/Frazione
Via Billiani 40

Lotto: 01 - Cantina interno 8

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

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente In regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina interno 8.

Cantina [CN] sito in Via Billiani 40

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog -
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS- Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 52, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 6, superficie 9, rendita € 5,58

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,68

Confini: NORD: sub. 53 - EST: Via Billiani - SUD: Terrapieno - OVEST: Corridoio (sub 59)

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del moferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 21,58

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 40,14. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 6,68

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300

Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Via Billiani 40**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giuta Reginale n. 16-11383 del 11/05/2009 di approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina interno 8**

Trattasi di un locale cantina (Deposito/Magazzino) sito al piano 1S di un fabbricato residenziale di recente ristrutturazione (anno 2001) .

Vi si accede da una scala propria dal cortile interno del fabbricato.

Di recente sistemazione (l'impianto elettrico non è stato ancora terminato come la scala d'accesso).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 - 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**Plafoni materiale: **Mattoni a vista** condizioni: **buone**Rivestimento materiale: **Mattoni a vista e blocchi cementizi** condizioni: **buone**Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **Da sistemare**
Note: La scala di accesso dal cortile è in fase di finitura**Impianti:**

Elettrico

tensione: **220V**

Note: In fase di realizzazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	in fase di realizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
		6,00		1,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: B1
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 700,00
 Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio
 Principali agenzie online e della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semetre 1 -
 Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)
 Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina interno 8. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

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

Cantina sub 52 (interno 8)	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.200,00
Valore Corpo			€ 1.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Cantina interno 8	Cantina [CN]	1,50	€ 1.200,00	€ 1.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 40,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.160,00
---	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 02 - Cantina interno 7**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente In regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina interno 7.

Cantina [CN] sito in Via Billiani 40

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale:
Comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta` per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 53, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,62

Confini: NORD: sub. 54 - EST: Via Billiani - SUD: sub. 52 - OVEST: Corridoio (sub 59)

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del monferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 21,38

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 39,78. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 6,62

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300

Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Via Billiani 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giuta Reginale n. 16-11383 del 11/05/2009 di approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina interno 7**

Trattasi di un locale cantina (Deposito/Magazzino) sito al piano 1S di un fabbricato residenziale di recente ristrutturazione (anno 2001) .

Vi si accede da una scala propria dal cortile interno del fabbricato.

Di recente sistemazione (l'impianto elettrico non è stato ancora terminato come la scala d'accesso).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 - 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **Mattoni a vista** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **Mattoni a vista e blocchi cementizi** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **Da sistemare**
Note: La scala di accesso dal cortile è in fase di finitura

Impianti:

Elettrico

tensione: **220V**

Note: In fase di realizzazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	in fase di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		5,00		1,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio

Principali agenzie online e della zona;

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

Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semetre 1 -

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)

Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**Cantina interno 7. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina sub 52 (interno 8)	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
Valore Corpo			€ 1.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Cantina interno 7	Cantina [CN]	1,25	€ 1.000,00	€ 1.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute
nel biennio anteriore alla vendita:

€ 40,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 960,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 03 - Cantina interno 6

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

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente In regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina interno 6.

Cantina [CN] sito in Via Billiani 40

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 54, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,56

Confini: NORD: sub. 55 - EST: Via Billiani - SUD: sub. 53 - OVEST: Corridoio (sub 59)

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del moferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 21,18

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 39,42. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 6,56

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300

Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:**Cantina [CN]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Via Billiani 40**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giuta Reginale n. 16-11383 del 11/05/2009 di approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	in fase di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		5,00		1,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio

Principali agenzie online e della zona;

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

Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semestre 1 - Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)

Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina interno 6. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina sub 52 (interno 8)	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
Valore Corpo			€ 1.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Cantina interno 6	Cantina [CN]	1,25	€ 1.000,00	€ 1.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 39,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 961,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 04 - Cantina interno 5**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente in regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina interno 5.

Cantina [CN] sito in Via Billiani 40

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 55, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,56

Confini: NORD: sub. 56 - EST: Via Billiani - SUD: sub. 54 - OVEST: Corridoio (sub 59)

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del monferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 21,18

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 39,42. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 6,56

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300

Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Via Billiani 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giuta Reginale n. 16-11383 del 11/05/2009 di

	approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina interno 5**

Trattasi di un locale cantina (Deposito/Magazzino) sito al piano 1S di un fabbricato residenziale di recente ristrutturazione (anno 2001) .

Vi si accede da una scala propria dal cortile interno del fabbricato.

Di recente sistemazione (l'impianto elettrico non è stato ancora terminato come la scala d'accesso).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 - 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **Mattoni a vista** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **Mattoni a vista e blocchi cementizi** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **Da sistemare**
Note: La scala di accesso dal cortile è in fase di finitura

Impianti:

Elettrico tensione: **220V**
Note: In fase di realizzazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	in fase di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		5,00		1,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio
Principali agenzie online e della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semetre 1 -
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)
Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**Cantina interno 5. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina sub 52 (interno 8)	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
Valore Corpo			€ 1.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina interno 5	Cantina [CN]	1,25	€ 1.000,00	€ 1.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 39,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 961,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 05 - Cantina interno 4**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente In regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Cantina interno 4.****Cantina [CN] sito in Via Billiani 40**

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 56, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 5, superficie 7, rendita € 4,65

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,49

Confini: NORD: sub. Corridoio (sub 59) - EST: Via Billiani - SUD: sub. 55 - OVEST: Corridoio (sub 59)

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del moferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 20,96

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 39,00. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 6,49

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001
 Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300
 Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Via Billiani 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giuta Reginale n. 16-11383 del 11/05/2009 di approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina interno 4**

Trattasi di un locale cantina (Deposito/Magazzino) sito al piano 1S di un fabbricato residenziale di recente ristrutturazione (anno 2001) .

Vi si accede da una scala propria dal cortile interno del fabbricato.

Di recente sistemazione (l'impianto elettrico non è stato ancora terminato come la scala d'accesso).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 - 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

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

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Plafoni	materiale: Mattoni a vista condizioni: buone
Rivestimento	materiale: Mattoni a vista e blocchi cementizi condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: Da sistemare Note: La scala di accesso dal cortile è in fase di finitura

Impianti:

Elettrico

tensione: **220V**

Note: In fase di realizzazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	in fase di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25

5,00

1,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio

Principali agenzie online e della zona;

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

Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semestre 1 - Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)

Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina interno 4. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina sub 52 (interno 8)	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
Valore Corpo			€ 1.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Cantina interno 4	Cantina [CN]	1,25	€ 1.000,00	€ 1.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 39,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 961,00
---	-----------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 06 - Cantina interno 3

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

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente In regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina interno 3.

Cantina [CN] sito in Via Billiani 40

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 57, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 7, rendita € 3,72

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,70

Confini: NORD: Terrapieno - EST: Via Billiani - SUD: Corridoio (sub 59) OVEST: sub. 58

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del moferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 15,18

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 28,24. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 4,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300

Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Via Billiani 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in

	conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giunta Regionale n. 16-11383 del 11/05/2009 di approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina interno 3**

Trattasi di un locale cantina (Deposito/Magazzino) sito al piano 1S di un fabbricato residenziale di recente ristrutturazione (anno 2001) .

Vi si accede da una scala propria dal cortile interno del fabbricato.

Di recente sistemazione (l'impianto elettrico non è stato ancora terminato come la scala d'accesso).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 - 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **Mattoni a vista** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **Mattoni a vista e blocchi cementizi** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **Da sistemare**
Note: La scala di accesso dal cortile è in fase di finitura

Impianti:

Elettrico

tensione: **220V**

Note: In fase di realizzazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	in fase di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		4,00		1,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio

Principali agenzie online e della zona;

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

Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semetre 1 - Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)

Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**Cantina interno 3. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina sub 52 (interno 8)	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 800,00
Valore Corpo			€ 800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>

Cantina interno 3	Cantina [CN]	1,00	€ 800,00	€ 800,00
-------------------	--------------	------	----------	----------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 28,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 772,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 07 - Cantina interno 2**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Estratto di mappa e visure catastali ecc. effettuate dal CTU Certificato di matrimonio non presente In regime di separazione dei beni come comunicato dalla sig. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina interno 2.

Cantina [CN] sito in Via Billiani 40

Note: Trattasi solamente una locale ad uso Cantina (Deposito/Magazzino)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 487, subalterno 58, indirizzo Via Billiani, 40, piano S1, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 5, rendita € 3,72

Derivante da: 1/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 10/10/1966 ai n. 1114/1368. 3/9 successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritto il 15/04/1999 ai n. 1585/1165. 3/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 21/09/2000 ai n. 2791/3829. 1/9 compravendita da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 13270/4485. 1/9 donazione accettata da [REDACTED] trascritto il 08/11/2000 ai n. 3271/4486.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,02

Confini: NORD: Terrapieno - EST: sub. 57 - SUD: Corridoio (sub 59) OVEST: sub. 59

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una cantina facente parte di un edificio residenziale di recente ristrutturazione in zona centrale. Dall'edificio si può agevolmente arrivare alla piazza principale dove si trovano i servizi essenziali, l'ufficio postale, la farmacia ed il municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Asti, Alba.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del moferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 400 metri, Ferrovia 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Tribunale di Alessandria del iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Alessandria del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina interno 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 12,98

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 24,16. Riguardano solo l'esercizio 2019-2020

Millesimi di proprietà: 4,02

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2001-55 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Concessione n. 2810 del 09/08/2001
 Per lavori: Restauro e risanamento conservativo co modifica della unità immobiliari
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 14/03/2001 al n. di prot. 3300
 Rilascio in data 09/08/2001 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2003 al n. di prot. 4877 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: Agibilità richiesta il 25/03/2003

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Via Billiani 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94 - Delibera della Giunta Regionale n. 16-11383 del 11/05/2009 di approvazione alla variante al PRG vigente
Zona omogenea:	Residenziale - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' soggetto a unità di intervento (Ogni immobile è un caso a se stante)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato - Stralcio delle NTA e relativa tabella

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina interno 2**

Trattasi di un locale cantina (Deposito/Magazzino) sito al piano 1S di un fabbricato residenziale di recente ristrutturazione (anno 2001) .

Vi si accede da una scala propria dal cortile interno del fabbricato.

Di recente sistemazione (l'impianto elettrico non è stato ancora terminato come la scala d'accesso).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata con Persog - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 - 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **Mattoni a vista** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **Mattoni a vista e blocchi cementizi** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **Da sistemare**

Note: La scala di accesso dal cortile è in fase di finitura

Impianti:

Elettrico

tensione: **220V**

Note: In fase di realizzazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	in fase di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata utilizzata la superficie commerciale lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina sub 52 (interno 8)	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00

4,00	1,00
------	------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari online, della zona e consultazione Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio.

L'immobile si trova nella zona B1 dell'Agenzia del Territorio e i prezzi rilevati sembrano allineati rispetto al mercato reale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio Immobiliare Agenzie del Territorio
Principali agenzie online e della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Abitazione €/mq. = 650,00 - 970,00 (Zona B1 - 2020 Semestre 1 -
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio)

Abitazione €/mq. = 700,00 - 1000,00 (Agenzie immobiliari);

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina interno 2. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina sub 52 (interno 8)	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 800,00
Valore Corpo			€ 800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina interno 2	Cantina [CN]	1,00	€ 800,00	€ 800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 24,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sono stati formati 1 lotto per ogni unità per permettere, trattandosi di cantine, ai condomini di poter acquistare anche una sola cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 776,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia dell'acquirente

Beni in **Cassine (AL)**
Località/Frazione

Lotto: 08 - Bosco Ceduo A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
E' stata necessaria una integrazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Bosco ceduo A.

sito in

Note: Coordinate: Lat:44°45'37" Long:8°30'4"

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato con Quiric - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Cassine, foglio 15, particella 200, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1780, reddito dominicale: € 1,10, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/08/1995 in atti dal 18/03/1996 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 1183 n: 15 del 07/11/1995 (n. 10023.1/1995)

Confini: Nord: n. 201 - EST: n. 199 - SUD: n.192 e 71 - OVEST: n. 250

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Bosco ceduo

Caratteristiche zona: Agricola Agricola

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Trib. di Alessandria- Rep. 2212/2018 del 26/04/2018 iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Trib. di Alessandria- Rep. 2725 del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 19/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Bosco ceduo A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.

OMISSIS.
Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Trattasi di terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Trattasi di terreno agricolo

Descrizione: di cui al punto **Bosco ceduo A**

Bosco ceduo

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato con Quiric - Regime

Patrimoniale: Comunione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.780,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Non esistono impianti - terreno agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo sulla superficie reale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco Ceduo	sup reale lorda	1.780,00	1,00	1.780,00
		1.780,00		1.780,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari della zona e consultazione dei valori della banca dati della Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Cassine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia del territorio anno 2020

Agenzie immobiliari in zona e online;

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

Bosco ceduo - Agenzia del territorio: Euro 0,65 - 0,98 /mq.;

Altre fonti di informazione: Execo.

8.3 Valutazione corpi:

Bosco ceduo A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.246,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco Ceduo	1.780,00	€ 0,70	€ 1.246,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.246,00
Valore Corpo			€ 1.246,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.246,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 623,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Bosco ceduo A		1.780,00	€ 1.246,00	€ 623,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 623,00**8.6 Regime fiscale della vendita**

Secondo tipologia dell'acquirente

Lotto: 09 - Bosco Ceduo B**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

E' stata necessaria una integrazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Bosco ceduo B.****sito in**

Note: Coordinate: Lat:44°45'25" Long:8°30'25"

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato con Quiric - Regime Patrimoniale:
Comunione dei Beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Cassine, foglio 23, particella 464, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1685, reddito dominicale: € 1,04, reddito agrario: € 0,26
Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/08/1995 in atti dal 18/03/1996 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 1183 n: 15 del 07/11/1995 (n. 10023.1/1995)
Confini: Nord: n. 201 - EST: n. 199 - SUD: n.192 e 71 - OVEST: n. 250

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Bosco ceduo

Caratteristiche zona: Agricola Agricola

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Trib. di Alessandria- Rep. 2212/2018 del 26/04/2018 iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Trib. di Alessandria- Rep. 2725 del 29/09/2020 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/10/2020 ai

nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 19/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 94.425,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Bosco ceduo B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Trattasi di terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Trattasi di terreno agricolo

Descrizione: di cui al punto **Bosco ceduo B**

Bosco ceduo

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato con Quiric - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.685,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno agricolo

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

Note generali impianti: Non esistono impianti - terreno agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo sulla superficie reale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco Ceduo	sup reale lorda	1.685,00	1,00	1.685,00
		1.685,00		1.685,00

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

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari della zona e consultazione dei valori della banca dati della Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Cassine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Agenzia del territorio anno 2020
 Agenzie immobiliari in zona e online;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Bosco ceduo - Agenzia del territorio: Euro 0,65 - 0,98 /mq.;

Altre fonti di informazione: Execo.

8.3 Valutazione corpi:**Bosco ceduo B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.179,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco Ceduo	1.685,00	€ 0,70	€ 1.179,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.179,50
Valore Corpo			€ 1.179,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.179,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 589,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
-----------	-----------------	-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

			ponderale	
Bosco ceduo B		1.685,00	€ 1.179,50	€ 589,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:**€ 589,00****8.6 Regime fiscale della vendita**Secondo tipologia
dell'acquirente**Allegati**

Documentazione Catastale

Documentazione Fotografica

Documentazione Urbanistica ed Edilizia

Agenzia del Territorio - Quotazioni immobiliari

Condominio - Informazioni dell' amministratore

Data generazione:

15-03-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Massone