

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2019 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64,**  
**002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71**

**Esperto alla stima:** Geom. Mauro Caratti  
**Codice fiscale:** CRTMRA67C20A052T  
**Studio in:** Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme  
**Telefono:** 0144321997  
**Fax:** 014455600  
**Email:** studio@geocaratti.it  
**Pec:** mauro.caratti@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ il ██████████ CF: ██████████ Proprieta` per 1/1, foglio 9, particella 535, indirizzo Strada Ponteverde 64, piano T - 1 -2, comune Nizza Monferrato, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie 143, rendita € 278,37

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

1 ██████████ nata a CANCELLARA il ██████████ CF: ██████████ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ 2 ██████████ ██████████ ██████████ CF: ██████████ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████, foglio 12, particella 5, subalterno 4, indirizzo Via Trento 71, piano t, comune Nizza Monferrato, categoria c/2, classe 3, consistenza 88, superficie 92, rendita € 113,62

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

1 ██████████ nata a CANCELLARA il ██████████ CF: ██████████ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ 2 ██████████ ██████████ ██████████ CF: ██████████ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████, foglio 12, particella 5, subalterno 5, indirizzo Via Trento 71, piano t, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 3, consistenza 236, superficie 220, rendita € 304,71

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



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

**Bene:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

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

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

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

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Creditori Iscritti:** ██████████

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada Ponteverde 64 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049  
Via Trento 71 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64

**Valore complessivo intero:** 132.095,00

**Lotto:** 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Valore complessivo intero:** 98.723,60



Beni in **Nizza Monferrato (AT)**

Località/Frazione

Strada Ponteverde 64

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**

Via Trento 71

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**

Via Trento 71

**Lotto: 001 - Abitazione Strada Ponteverde 64**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A Abitazione Strada Ponteverde 64.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Ponteverde 64****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDAZIONE] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDAZIONE] il [REDAZIONE] CF: [REDAZIONE] Proprietà per 1/1, foglio 9, particella 535, indirizzo Strada Ponteverde 64, piano T - 1 -2, comune Nizza Monferrato, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie 143, rendita € 278,37Derivante da: Foglio 9 nm 209 - VARIAZIONE del 12/01/2004 protocollo n. AT0001712 in atti dal 12/01/2004 Registrazione: ESATTA IDENT PLANIM VAR RIF MAPPA (n. 79.1/2004)Confini: Ferrovia Nizza Asti, nm. 515, 469, 534, 533

Note: la strada ponteverde transita almeno in parte sulla corte di proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti difformità di sagoma, di disposizione interna e di destinazione dello stabile: è stata completamente demolita la legnaia al PT, la partizione interna, soprattutto del PT è stata variata così come la destinazione di numerosi vani al piano terreno che da cantina e sgombero sono stati trasformati in abitativi.

Regolarizzabili mediante: Variazione mappa con TM (pregeo) e Den Var opere interne e dest. con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione legnaia, modifica partizione interna e cambio parziale di destinazione d'uso.

Redazione Tipo Mappale in deroga - Procedura PREGEO: € 800,00

Redazione denuncia di variazione DOCFA: € 1.000,00

Oneri catastali esenti IVA per Pregeo e DOCFA: € 155,00

Cassa nazionale geometri su onorari (5%): € 90,00

IVA su onorari e CNG (22%): € 414,80

Oneri Totali: **€ 2.459,80**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'abitazione è situata in zona agricola, ben al di fuori della perimetrazione del centro abitato. Lo stabile è raggiungibile da una interpoderale (Strada Ponteverde) parallela alla linea ferroviaria Nizza - Asti ed alla strada provinciale omonima. Essendo la direttrice stradale di grande percorrenza ne consegue un certo disturbo a causa del traffico.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Dati precedenti relativi al corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Dati precedenti relativi al corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Dati precedenti relativi al corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato anche essi co-esecutati nella presente procedura



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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED] in data 24/01/2007 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/01/2007 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: la presente ipoteca colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esegutati [REDACTED] e [REDACTED] terzi datori di ipoteca.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED] in data 10/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 11/12/2008 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 310000; Importo capitale: € 155000; Note: la presente ipoteca colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esegutati [REDACTED] e [REDACTED] terzi datori di ipoteca.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di [REDACTED] in data 22/12/2018 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 31/01/2019 ai nn. [REDACTED] la presente trascrizione colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esegutati [REDACTED] e [REDACTED] .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/06/1989 . In forza di \_.

Note: Già NM. 209

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/07/1988 al 20/03/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note: Eredita da [REDACTED] - la successione è stata trascritta il 06/06/1989 mentre l'accet-



tazione tacita di eredità è stata trascritta ad Acqui Terme in data 20/03/2019 RP 924 - NB: già nm 209

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]  
Note: Acquista da [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2422

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione muro di sostegno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1999 al n. di prot. 3244

Rilascio in data 12/06/1999 al n. di prot. 70

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: non risulta mai stata presentata ne la comunicazione di inizio ne la comunicazione di fine lavori. L'intervento è stato realizzato.

Numero pratica: 8985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento manto di copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/06/2012 al n. di prot. 8985

NOTE: non risulta presentata la fine lavori. Dalle condizioni della copertura è probabile che l'intervento non sia stato effettuato

Numero pratica: 3385/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso con recupero funzionale rustici ex LR 9/2003

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 27/08/2004 al n. di prot. 12936/2004 - 3385/2006

Rilascio in data 04/08/2006 al n. di prot. 3385

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: risulta presentata la denuncia di inizio lavori in data 15-05-2007 ma non è stata presentata la fine lavori ne tanto meno la richiesta di agibilità corredata dalle certificazioni di conformità degli impianti propedeutici al rilascio. Considerato che l'inizio lavori è stata accettata dovrebbero essere stati assolti i pagamenti di oneri e CUC

### 7.1 Conformità edilizia:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Ponteverde 64**





Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti diverse difformità planimetriche e di disposizione delle finestre al PT. Inoltre è stata demolita, senza autorizzazione, la legnaia esterna ad ovest del fabbricato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione planimetrica, di prospetto e demolizione legnaia redazione SCIA ivi inclusi elaborati "paesaggistici" buffer zone UNESCO: € 2.000,00

Diritti e bollati 132: € 0,00

CNG su onorari (5%): € 100,00

IVA 22% su onorari e CNG: € 462,00

Oneri Totali: **€ 2.562,00**

Note: la pratica dovrà essere corredata delle certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento e depurazione acque nere)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Ponteverde 64

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e Variante UNESCO delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	Agricola AE
Norme tecniche di attuazione:	Si veda l'art 9 comma 13 delle NTA allegato alla presente perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA allegate
Rapporto di copertura:	vedi NTA allegate
Altezza massima ammessa:	vedi NTA allegate
Volume massimo ammesso:	vedi NTA allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	la zona ricade nella Buffer zone UNESCO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A Abitazione Strada Ponteverde 64**

Casa di civile abitazione, già casa colonica con annesso terreno pertinenziale ed accessorio. Si compone di due corpi di fabbrica il primo, quello principale, posto su tre livelli (terreno, primo e sottotetto) adibito d abitazione e copro secondario su un livello, destinato a magazzino pertinenziale. Lo stabile principale ha subito alcuni interventi di ristrutturazione, di cui alcuni mai ultimati. La facciata è stata rifatta ed il piano terreno è stato trasformato quasi completamente ad abitazione (si rimanda alla conformità catastale ed urbanistica). E' stata demolita una legnaia posta ad ovest del corpo principale. Il piano terreno è completamente ristrutturato mentre il piano primo è al grezzo ed i lavori sono chiaramente sospesi da tempo. Chiara l'intenzione della proprietà di realizzare due unità abitative distinte (una per livello):

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **488,00**

E' posto al piano: T,1,2

L'edificio è stato costruito nel: 1930 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 (data della autorizzazione edilizia)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 64; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2.50 a 2.80

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

Stato di manutenzione generale: piano terreno buono piano prim

Condizioni generali dell'immobile: Come descritto in precedenza il piano terreno dell'immobile principale è in condizioni più che buone in quanto recentemente ristrutturato. Il piano terreno è composto (si veda allegata documentazione grafica) da abitazione e magazzino /autorimessa mentre al piano primo è presente una serie di locali, (in precedenza tre camere e locali di sgombero) ora al grezzo. Il piano terreno è composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, due bagni, corridoio ed autorimessa. Il piano primo è composto da cinque vani oltre scala di collegamento. Sempre nel corpo principale è presente porzione di solaio (due locali) di difficile accesso. Il corpo accessorio è un magazzino con servizi ad un piano in condizioni discrete.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: tetto in legno e coppi in pessime condizioni (soprattutto il manto e la piccola orditura)
Fondazioni	tipologia: <b>non nota</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con voltine</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: al piano terreno restaurate con mattoni a viste al piano primo con vecchio intonaco da sistemare



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di calce tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres ceramico** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: ingresso e cucina

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **ottime**  
Riferito limitatamente a: soggiorno e camere

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: autorimessa

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **da sostituire (guasto)** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Note: tutti gli impianti sono da verificare

Elettrico tipologia: **misto a vista e sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Riferito limitatamente a: solo piano terreno Note: tutti gli impianti sono da verificare

Fognatura tipologia: **non accertabile**



Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: solo piano terreno Note: tutti gli impianti sono da verificare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: solo piano terreno Note: tutti gli impianti sono da verificare
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: solo piano terreno Note: tutti gli impianti sono da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004 (ipotizzato)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare. Al piano terreno l'impianto apparentemente è in ordine mentre al primo piano è praticamente inesistente

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	temoconvettori a gpl
Stato impianto	ND
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	2004 (ipotizzato)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. (Scala valutata solamente una volta) La corte pertinenziale determina la valutazione dell'abitazione e non è computata a parte



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano terreno	sup reale lorda	171,00	1,00	171,00
Autorimessa	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
Locali al grezzo Piano Primo	sup reale lorda	176,00	1,00	176,00
Solaio Piano Secondo	sup reale lorda	68,00	0,10	6,80
Magazzino PT	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
		<b>488,00</b>		<b>417,30</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Nizza Monferrato extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 660

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

compravendita di beni simili (Market Approach)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzia di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili Stato normale € 440 - 660

Box Stato normale € 570 - 850.



**8.3 Valutazione corpi:****A Abitazione Strada Ponteverde 64. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Nizza Monferrato (AT), Strada Ponteverde 64**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.396,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano terreno	171,00	€ 800,00	€ 136.800,00
Autorimessa	9,50	€ 800,00	€ 7.600,00
Locali al grezzo Piano Primo	176,00	€ 200,00	€ 35.200,00
Solaio Piano Secondo	6,80	€ 800,00	€ 5.440,00
Magazzino PT	54,00	€ 100,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.440,00
ubicazione e strada di accesso detrazione del 10.00%			€ -19.044,00
Valore corpo			€ 171.396,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.396,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione Strada Ponteverde 64	Magazzini e locali di deposito [C2]	417,30	€ 171.396,00	€ 171.396,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 34.279,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.021,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 132.095,00</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Lotto: 002 - Magazzino Laboratorio Via Trento 71**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A Magazzino Laboratorio Via Trento 71.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71****Quota e tipologia del diritto****1/2 di ████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ████████



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a CANCELLARA il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2 [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 12, particella 5, subalterno 4, indirizzo Via Trento 71, piano t, comune Nizza Monferrato, categoria c/2, classe 3, consistenza 88, superficie 92, rendita € 113,62

Confini: corte, nm 481, il rio, sub. 5

Note: La corte del fabbricato è gravata di servitù di passaggio per l'accesso alla abitazione nm. 481

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La mappa catastale rappresentante l'immobile è in parte errata, prima della regolarizzazione catastale del sub. 5*

**Identificativo corpo: B Magazzino Laboratorio Via Trento 71.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a CANCELLARA il [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2 [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 12, particella 5, subalterno 5, indirizzo Via Trento 71, piano t, comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 3, consistenza 236, superficie 220, rendita € 304,71

Confini: Via Trento, corte, sub. 4, il rio, altra UIU

Note: La corte del fabbricato è gravata di servitù di passaggio per l'accesso alla abitazione nm. 481

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è censita ne autorizzata la tettoia edificata per unire i due corpi di fabbrica (si veda la differenza tra la planimetria rilevata e quella depositata agli atti del catasto)

Regolarizzabili mediante: Variazione mappa con TM (pregeo) e Den Var per ampliamento Mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento (tettoia)

Redazione TM in deroga: € 600,00



Redazione DOCFA per ampliamento: € 450,00

Diritti TM (presunti): € 109,00

Diritti DOCFA: € 50,00

cng SU ONORARI (5%): € 52,50

IVA su onorari e CNG (22%): € 220,50

Oneri Totali: **€ 1.482,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La mappa catastale rappresentante l'immobile censito per intero al F 12 nm 5, è in parte errata, prima della regolarizzazione catastale del sub. 5 (si vedano le precisazioni edilizie del medesimo subalterno, si dovrà richiedere all'URP del catasto di Asti, la regolarizzazione della mappa sulla scorta delle mappe di impianto e di visura (che si allegano).*

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

Il magazzino (utilizzato come laboratorio di falegnameria) è ubicato in zona semi centrale con destinazione prevalente abitativa e servizi.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Dati precedenti relativi al corpo:** A Abitazione Strada Ponteverde 64

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Dati precedenti relativi al corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Dati precedenti relativi al corpo:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

## 3. STATO DI POSSESSO:





**Identificativo corpo: A Magazzino Laboratorio Via Trento 71**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: nell'immobile esercita la propria attività ( falegnameria) il sig. ██████████

**Identificativo corpo: B Magazzino Laboratorio Via Trento 71**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: nell'immobile esercita la propria attività ( falegnameria) il sig. ██████████

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ██████████ in data 24/01/2007 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/01/2007 ai nn. ██████████ Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: la presente ipoteca colpisce anche altro immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà del co esecutato ██████████ .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ██████████ in data 10/12/2008 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 11/12/2008 ai nn. ██████████ Importo ipoteca: € 310000; Importo capitale: € 155000; Note: la presente ipoteca colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esecutati ██████████ e ██████████ terzi datori di ipoteca.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di ██████████ in data 22/12/2018 ai nn. ██████████ iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 31/01/2019 ai nn. ██████████ la presente trascrizione colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esecutati ██████████ e ██████████ .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ██████████ in data 19/06/2002 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 02/07/2002 ai nn. ██████████ Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000; Note: nella nota di trascrizione sono indicati correttamente i beni censiti al Catasto fabbricati mentre il corrispondente identificativo al catasto terreni è indicato erroneamente al Foglio 5 e non 12.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: Ruolo (Art. 77 DPR 602/1973); A rogito di ██████████ in data 10/03/2015 ai nn. ██████████ Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 13/03/2015 ai nn. ██████████ Importo ipoteca: € 147695,36; Importo capitale: € 73847,68.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A Magazzino Laboratorio Via Trento 71**



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED] in data 24/01/2007 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/01/2007 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: la presente ipoteca colpisce anche altro immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà del co esecutato [REDACTED].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED] in data 10/12/2008 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 11/12/2008 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 310000; Importo capitale: € 155000; Note: la presente ipoteca colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esecutati [REDACTED] e [REDACTED] terzi datori di ipoteca.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di [REDACTED] in data 22/12/2018 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 31/01/2019 ai nn. [REDACTED] la presente trascrizione colpisce anche gli altri immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare di proprietà dei co esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED] in data 19/06/2002 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 02/07/2002 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000; Note: nella nota di trascrizione sono indicati correttamente i beni censiti al Catasto fabbricati mentre il corrispondente identificativo al catasto terreni è indicato erroneamente al Foglio 5 e non 12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo (Art. 77 DPR 602/1973); A rogito di [REDACTED] in data 10/03/2015 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 13/03/2015 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 147695,36; Importo capitale: € 73847,68.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** LA CORTE COMUNE E' GRAVATA DI PARZIALE DI SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL NM. 481



**Identificativo corpo: B Magazzino Laboratorio Via Trento 71**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** LA CORTE COMUNE E' GRAVATA DI PARZIALE DI SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL NM. 481

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

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al 02/07/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

Note: Acquista ante ventennio da ██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 19/06/2002 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

Note: Acquistato da ██████████

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al 02/07/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

Note: Acquista ante ventennio da ██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 19/06/2002 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████

Note: Acquistato da ██████████

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

Numero pratica: 6554

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sostituzione portone magazzino - pilastri - cancello

Oggetto: Manutenzione straordinaria



Presentazione in data 30/05/2000 al n. di prot. 6554

NOTE: non è presente denuncia di fine lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

Numero pratica: 6554

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sostituzione portone magazzino - pilastri - cancello

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/2000 al n. di prot. 6554

NOTE: non è presente denuncia di fine lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stabile è di epoca sicuramente, di molto, antecedente al 1° settembre 1967 e pertanto, come disposto dalla L 47/85 e smei di fatto conforme alla normativa edilizia vigente. L'Ufficio Urbanistica, alla quale è stata inoltrata opportuna richiesta, non ha prodotto alcun titolo edilizio fatto salvo la DIA sopradescritta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già accennato nella descrizione catastale è stata realizzata una tettoia ad unione dei due magazzini (si veda planimetria catastale ed elaborato di rilievo). Sentito il capo ufficio tecnico comunale, verificata la possibilità di ampliamento del 20% dell'esistente (con rapporto massimo di copertura del 70%)

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di tettoia di collegamento tra i due magazzini componenti il sub. 5

Progetto completo per sanatoria: € 1.200,00

Collaudo statico delle opere (ingegnere): € 1.200,00

Oneri in sanatoria (il permesso sarebbe stato gratuito e quindi si applica l'onerosità): € 700,00

Diritti e bollati: € 132,00

CNG su onorari (5%): € 120,00

IVA su Onorari e CNG: € 290,40

Oneri Totali: **€ 3.642,40**

Note: Gli oneri di sanatoria sono da ritenersi indicativi

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stabile è di epoca sicuramente, di molto, antecedente al 1° settembre 1967 e pertanto, come disposto dalla L 47/85 e smei di fatto conforme alla normativa edilizia vigente. L'Ufficio Urbanistica, alla quale è stata inoltrata opportuna richiesta, non ha prodotto alcun titolo edilizio fatto salvo la DIA sopradescritta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**7.2 Conformità urbanistica:**



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e Variante UNESCO delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	RR.1 - area residenziale a riordino urbanistico (aree produttive confermate)
Norme tecniche di attuazione:	Si veda l'art 13 delle NTA allegato alla presente perizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA allegate
Rapporto di copertura:	vedi NTA allegate
Altezza massima ammessa:	vedi NTA allegate
Volume massimo ammesso:	vedi NTA allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	la zona ricade nella Buffer zone UNESCO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Magazzino Laboratorio Via Trento 71

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e Variante UNESCO delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	RR.1 - area residenziale a riordino urbanistico (aree produttive confermate)
Norme tecniche di attuazione:	Si vedano gli artt. 10,11 e l'art 13 delle NTA allegato alla presente perizia, nonché le schede urbanistiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA allegate



Rapporto di copertura:	vedi NTA allegate
Altezza massima ammessa:	vedi NTA allegate
Volume massimo ammesso:	vedi NTA allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	la zona ricade nella Buffer zone UNESCO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Magazzino Laboratorio Via Trento 71

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A Magazzino Laboratorio Via Trento 71**

Magazzino che, unitamente al sub. 5, anche esso oggetto della presente EI, e della corte ad essi comune, costituisce la sede di attività di falegnameria. Trattasi di fabbricato piuttosto datato (probabilmente risalente al 1950 circa, data la tipologia realizzativa. Trattasi di struttura in cemento armato e muratura che non ha subito interventi manutentivi importanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: T,

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 71; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come descritto in precedenza il magazzino è in non buone condizioni anche se è ancora utilizzabile. Pessima la condizione della muratura posta a confine con il rio (si veda la do-



cumentazione fotografica allegata)

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: tetto in legno e tegole di cotto in pessime condizioni (soprattutto il manto e la piccola orditura)
Fondazioni	tipologia: <b>non nota</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di calce tinteggiato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>misto a vista e sotto traccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: solo piano terreno Note: tutti gli impianti sono da verificare
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non databile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. (Scala valutata solamente una volta) La corte pertinenziale determina la valutazione dell'abitazione e non è computata a parte

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino PT	sup reale lorda	93,00	1,00	93,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Nizza Moferrato extraurbana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 315

Valore di mercato max (€/mq): 400

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B Magazzino Laboratorio Via Trento 71**

Magazzino che, unitamente al sub. 4, anche esso oggetto della presente EI, e della corte ad essi comune, costituisce la sede di attività di falegnameria. Trattasi di fabbricato piuttosto datato (probabilmente risalente al 1950 circa, data la tipologia realizzativa. Trattasi di struttura in cemento armato e muratura che non ha subito interventi manutentivi importanti. Originariamente (e come descritto nella planimetria catastale in atti) lo stabile era diviso da dalla corte, ora i due magazzini sono stati uniti da una alta tettoia in legno non autorizzata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno





Superficie complessiva di circa mq **389,00**

E' posto al piano: T,

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa (data presunta)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 71; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come descritto in precedenza il magazzino è in non buone condizioni anche se è ancora utilizzabile.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**  
Note: tetto in legno e tegole di cotto in pessime condizioni (soprattutto il manto e la piccola orditura) SOLO PER I CORPI ORIGINARI  
NON PER LA TETTOIA ABUSIVA

Fondazioni tipologia: **non nota**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: corpi originari (vedi planimetria catastale)

Manto di copertura materiale: **lamiera di alluminio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: SOLO TETTOIA ABUSIVA

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di calce tinteggiato** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

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

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **misto a vista e sotto traccia** tensione: **220V**  
condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**  
Riferito limitatamente a: solo piano terreno Note: tutti gli impianti sono da verificare

#### Impianti (conformità e certificazioni)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non databile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. (Scala valutata solamente una volta) La corte pertinenziale determina la valutazione dell'abitazione e non è computata a parte

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino PT	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
Magazzino PT	sup reale lorda	212,00	1,00	212,00
Tettoia PT (da sanare)	sup reale lorda	80,00	0,50	40,00
		<b>389,00</b>		<b>349,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Nizza Moferrato extraurbana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 315

Valore di mercato max (€/mq): 400

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

compravendita di beni simili (Market Approach)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzia di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili Stato normale € 440 - 660

Box Stato normale € 570 - 850.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A Magazzino Laboratorio Via Trento 71. Magazzini e locali di deposito [C2] Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.110,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino PT	93,00	€ 300,00	€ 27.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.900,00
ubicazione e strada di accesso detrazione del 10.00%			€ -2.790,00
Valore corpo			€ 25.110,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.110,00

#### B Magazzino Laboratorio Via Trento 71. Magazzini e locali di deposito [C2] Nizza Monferrato (AT), Via Trento 71

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino PT	97,00	€ 300,00	€ 29.100,00
Magazzino PT	212,00	€ 300,00	€ 63.600,00
Tettoia PT (da sanare)	40,00	€ 300,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.700,00
Valore corpo			€ 104.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.700,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Magazzino Laboratorio Via Trento 71	Magazzini e locali di deposito [C2]	93,00	€ 25.110,00	€ 25.110,00
B Magazzino Laboratorio Via Trento 71	Magazzini e locali di deposito [C2]	349,00	€ 104.700,00	€ 104.700,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.962,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.124,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 98.723,60</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- 1) Incarico, verbali OO.PP. e convocazione
- 2) Estratti di mappa catastale
- 3) Planimetrie catastali e visure storiche e rilievi stato di fatto
- 4) Certificazione ufficio anagrafe Nizza Monferrato
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Estratto PRG e NTA - schede urbanistiche
- 7) Documentazione urbanistica (autorizzazioni edilizie)
- 8) Visure storiche ipotecarie aggiornate
- 9) Elenco spese vive sostenute dal CTU
- 10) Lettera invio perizia agli esecutati ed ai creditori

Data generazione:  
20-08-2019



**NB: Si rimarca l'importanza del fascicolo allegati per la comprensione corretta della presente valutazione**

