

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

promossa da:

**OMISSIS**

Legale Avv. OMISSIS

interventuti:

**OMISSIS**

Legale Avv. OMISSIS

contro:

**OMISSIS**

Legale Avv. OMISSIS

**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **216/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.07.2022 ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott. OMISSIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno**

**Esperto alla stima:** Arch. OMISSIS

**Codice fiscale:** XXX

**Studio in:** VIA XXX 325 - 15057 XXX

**Telefono:** XXX

**Email:** XXX@awn.it

**Pec:** XXX.XXX@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS e OMISSIS, foglio 33, particella 110, piano T-1, comune Nizza Monferrato (AT), categoria A3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 336 mq, rendita € 382,18

**Corpo:** B

**Categoria:** ente urbano

OMISSIS e OMISSIS, sezione censuaria Nizza Monferrato foglio 33, particella 110, qualità ente urbano, superficie catastale are 6 ca 40 (mq 640)

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

OMISSIS e OMISSIS, sezione censuaria Nizza Monferrato (AT) foglio 33, particella 111, qualità prato, classe 3, superficie catastale 18 are 20 ca (1820 mq), reddito dominicale: € 3,29, reddito agrario: € 3,76,

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore**

**Corpo:** B

**Occupato dal debitore**

**Corpo:** C

**Occupato dal debitore**

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

**Bene:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

Tutti gli immobili A – B – C sono di proprietà di OMISSIS (per ½) e di OMISSIS (per ½).

## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada Mollie n.38 - Cascina Piacenza - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno

**Valore complessivo intero:** 140.819,50      **ARROTONDATO € 140.820, 00**

**Beni in Nizza Monferrato (AT)**  
**Località Cascina Piacenza**  
**Strada Mollie n.38**

**Lotto: 001 - casa d'abitazione con rustico e terreno**

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

**Data di presentazione:** 19-11-2021

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata redatta dalla dr.ssa OMISSIS Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 19-11-2021, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Alessandria Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in località Cascina Piacenza, Strada Mollie n.38**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 33, particella 110, piano T-1, comune Nizza Monferrato (AT), categoria A3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 336 mq, rendita € 382,18

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Costituzione del 14-03-1996 in atti dal 23-05-1996 (n. 1.1/996).

Confini: A Nord part 112 stesso Foglio, a Est part 11, a sud part 416, ad Ovest part 106 (fabbricato di altra proprietà in aderenza).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale del 1996 si rileva:

- nella casa d'abitazione l'accesso alla cantina risulta interrotto ed al piano terreno è stata inserita una scala a chiocciola per raggiungere il primo piano; al primo piano è stata aggiunta una porta a dividere il corridoio in due parti, è stata demolita una porzione della tramezza di divisione tra la cucina e la camera adiacente ed è stata aggiunta una tramezza per disimpegnare la scala che sale nel sottotetto rispetto alla camera da letto; una scala conduce ad un sottotetto non riportato nella scheda catastale; il porticato sottostante il terrazzo è stato chiuso su tre lati con serramenti a guisa di loggia/serra;
- nel locale di sgombero/rustico un piccolo soppalco in legno servito da una scala a pioli in ferro semplicemente appoggiata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione a Catasto di variazione catastale, previa verifica di

ammissibilità alla sanatoria delle opere difformi

Descrizione delle opere da sanare: si tratta prevalentemente di opere interne la cui modifica non dovrebbe comportare variazioni della rendita. Tuttavia, poichè l'immobile dovrà essere sottoposto a procedura di ammissibilità alla sanatoria si stima comunque un costo per la variazione catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Variazione catastale con Docfa compresi diritti e spese: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: per la regolarizzazione catastale mediante presentazione di Variazione con elaborazione Docfa e stesura scheda catastale si stima un costo per spese tecniche di € 800.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

#### **Identificativo corpo: B.**

**Ente Urbano sito in località Cascina Piacenza, Strada Mollie n.38**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato e separato

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata e separata

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, sezione censuaria Nizza Monferrato, foglio 33, particella 110, qualità ente urbano, superficie catastale are 6 ca 40 (mq 640)

Derivante da: VARIAZIONE GEOMETRICA del 23-02-1996 in atti dal 23-02-1996 atto in deroga (n. 1021.1/1996) strumento (atto pubblico) del 10-12-1984 in atti dal 30-09-1985 (n. 15985)

Confini: A nord Fg 33 part. 112, a Est part. 111, a Sud part 416 a Ovest in aderenza part 106.

Conformità catastale:

Non si riscontrano dal punto di vista catastale irregolarità. Sul mappale è presente un piccolo fabbricato rurale presumibilmente di data anteriore al 1-09-67.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

#### **Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Cascina Piacenza, Strada Mollie n.38**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato e separato

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata e separata

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, sezione censuaria Nizza Monferrato (AT), foglio 33, particella 111, qualità prato, classe 3, superficie catastale 18 are 20 ca (1820 mq), reddito dominicale: € 3,29, reddito agrario: € 3,76

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10-12-1984 in atti dal 30-09-1985 n. 15985. Impianto meccanografico del 02-01-1976.

Confini: A Nord particelle 112 e 113, ad Est part. 114, 382, 381, 135, a Sud part. 267, a Ovest part 110 (pignorata nella presente procedura).

Note: sull' estratto di mappa catastale si evince la presenza di una strada interpoderale indicata con un tratteggio che consente l'accesso (partendo da altri mappali) sia al mappale 110, su cui insiste l'abitazione col locale di sgombero, che alle altre unità immobiliari confinanti con il 110 (nucleo denominato C.na Piacenza).

Conformità catastale:

La qualità del terreno "prato" si presenta di fatto come "incolto".

Non si rilevano particolari irregolarità.

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

Il lotto è sito in zona collinare nel Comune di Nizza Monferrato sulle colline del Basso Piemonte. La zona agricola è popolata di abitazioni di tipo agricolo e residenziale, ben soleggiata e servita fino ad una distanza di circa 1 km dalla casa principalmente dalla strada Statale 456 (corso Acqui) poi raggiungibile da Strada Mollie per un tratto asfaltata; Strada Mollie si diparte dalla SP 456 del Turchino e sfocia in Corso Acqui in prossimità di una nota azienda vitivinicola; il tratto interpoderale, è percorribile solo con mezzi adeguati (agricoli).

Il lotto si compone di :

-un fabbricato a destinazione residenziale, libero su tre lati e in aderenza ad altra unità immobiliare appartenente allo stesso complesso denominato Cascina Piacenza, su due piani fuori terra, oltre una cantina semi-interrata e ad un sottotetto non abitabile,

-un rustico indipendente ad un solo piano sullo stesso terreno di pertinenza,

-un terreno agricolo adiacente di 1820 mq (con strada di accesso al fabbricato).

Il Comune di Nizza è compreso nella lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'Unesco dal 2014: dai suoi boschi vengono estratti i rinomati tartufi bianchi piemontesi e dai suoi vigneti proviene il pregiato vino Nizza Docg (vitigno Barbera).

**Caratteristiche zona:** periferica collinare

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona non sono conosciuti.

**Servizi offerti dalla zona:** servizi assenti

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Asti, Alessandria e Acqui Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** colline del Monferrato e numerose cantine in aziende agricole.

**Attrazioni storiche:** Palazzo comunale e Torre civica, Palazzo Crova sede del Palazzo del Gusto e

dell'Enoteca Regionale.

**Principali collegamenti pubblici:** nessun servizio è rilevante ai fini del raggiungimento dell'abitazione.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Mollie n.38  
Occupato da uno dei debitori

Note: A seguito di separazione nell'abitazione vive solo il Debitore Sig. OMISSIS (senza particolari provvedimenti di assegnazione).

**Identificativo corpo: B**

Ente urbano sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Mollie n.38  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Mollie n.38  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 10/12/2004 ai nn. 103523/10578;

Iscritta a Acqui Terme in data 21/12/2004 ai nn. 7153/1518;

Importo ipoteca: € 155000; Importo capitale: € 310000;

Note: Durata 25 anni, grava su Nizza Monferrato Fg 33 part 110, Nizza Monferrato Fg 33 part 110 e part 111.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS debitore non datore di ipoteca;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/05/2018 ai nn. 123128/22423;

Iscritta ad Acqui Terme in data 04/05/2018 ai nn. 1846/176;

Importo ipoteca: € 59000; Importo capitale: € 118000;

Note: Durata 25 anni, grava su Nizza Monferrato Fg 33 part 110, Nizza Monferrato Fg 33 Part 110 e part 111.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di ufficiali Giudiziari di Alessandria in data 19/08/2021 ai nn. 2442/2021

Trascritto a Acqui Terme in data 20/10/2021 ai nn. 4790/3976;

grava su Nizza Monferrato Fg 33 part 110, Nizza Monferrato Fg 33 part 110 e part 111.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### **Identificativo corpo: A sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Mollie n.38**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: l'immobile non appartiene ad un condominio

Millesimi di proprietà: non esiste una suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: sconosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

#### **Identificativo corpo: B ente urbano - terreno sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Mollie n.38**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO

Millesimi di proprietà: non esiste una suddivisione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### **Identificativo corpo: C Terreno agricolo sito in Nizza Monferrato (AT), Strada Mollie n.38**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO

Millesimi di proprietà: poichè si tratta di un terreno non esiste un condominio nè una suddivisione millesimale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: poichè in mappa catastale è indicata con tratteggio sul mappale una strada interpoderale, si presume che il terreno sia interessato da diritto di passaggio a favore dei Terzi proprietari degli immobili confinanti con gli immobili pignorati, anche se non espressamente riportato sull'atto di compravendita dei Debitori.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente - non necessaria

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

Avvertenze ulteriori: Non conosciute

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

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS e OMISSIS dal 30/07/2002 al 10/12/2004 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 30/07/2002, ai nn. 9720; registrato a Canelli  
Note: da potere di

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS e OMISSIS dal 10/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS OMISSIS, in data 10/12/2004, ai nn. 103522/10577; trascritto a Acqui Terme, in data 21/12/2004, ai nn. 7152/4752.

Note: OMISSIS e OMISSIS, proprietari per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, da potere di OMISSIS e OMISSIS. Dall'atto di compravendita, consultato grazie alla collaborazione del Notaio OMISSIS che ne ha fornito copia, risulta: fabbricato ante 17-03-1985 e ante 01-09-1967; fabbricato non soggetto a vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, non soggetto a diritti di prelazione agraria o di prelazione derivante da rapporti di imprese familiari, oneri e liti pendenti (alla data del 10-12-2004).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 28/05/1987 al 30/07/2002 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS OMISSIS, in data , ai nn. 18142; registrato a Acqui Terme, in data 17/06/1987, ai nn. 178.

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: Cascina Piacenza, Strada Mollie n.38

Numero pratica: 1710

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori di costruzione di un terrazzo sul lato frontale del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/1992

Rilascio in data 02/02/1993 Concessione n. 1710

NOTE: dal Comune di Nizza Monferrato il sottoscritto ha ricevuto C.E. e tav. 1 con allegata pianta del primo piano, vista frontale e vista laterale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: Cascina Piacenza, Strada Mollie n.38

Numero pratica: 126

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori di risanamento conservativo, rifacimento solai, ripasso del tetto con sostituzione piccola orditura e travi portanti

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Presentazione in data 20/11/1997 al n. di prot. 16386

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: dal Comune di Nizza M.to il sottoscritto non ha ricevuto altri atti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie reperite con accesso agli atti c/o il Comune di Nizza M.to; in particolare si rileva:

- \_ nella casa d'abitazione è stata inserita una scala prefabbricata a chiocciola in legno per raggiungere il primo piano, il solaio pertanto risulta forato in un angolo della camera con accesso al porticato;
- \_ Il porticato risulta chiuso su tre lati con infissi in ferro e vetro privi di requisiti termoisolanti, a guisa di loggia/serra;
- \_ al primo piano è stata aggiunta una porta a dividere il corridoio in due parti, ed una è stata invece tamponata; è stata demolita una porzione della tramezza di divisione tra la cucina e la camera adiacente per formare un bancone in muratura ed è stata aggiunta una tramezza (in legno o cartongesso) per disimpegnare la scala che sale nel sottotetto rispetto alla camera da letto;
- \_ una scala rivestita in legno conduce ad un sottotetto sicuramente esistente (la linea di colmo risulta allineata con quella dei fabbricati in aderenza), ma non riportato nella scheda catastale;
- \_ nel locale di sgombero/rustico un piccolo soppalco in legno servito da una scala a pioli in ferro semplicemente appoggiata.

Regolarizzabili mediante Verifica di ammissibilità alla sanatoria delle opere difformi per la casa e demolizione del soppalco

Descrizione delle opere da sanare:

- \_ opere interne di costruzione e/o demolizione tramezze e solaio per inserimento di scala prefabbricata
- \_ chiusura del porticato con serramenti fissi
- \_ costruzione di soppalco precario nel rustico/sgombero

Presentazione di Permesso di costruire in sanatoria : € 2.000,00

Verifica dei requisiti ai sensi ex legge 10/91 : € 800,00

Sanzione per opere già eseguite : € 1.000,00

SCIA per agibilità completa delle dichiarazioni di legge previa Variazione catastale: € 1.200,00

Demolizione soppalco precario nel rustico: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note:

La procedura di ammissibilità alla sanatoria, salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico, è da verificarsi puntualmente a cura dell'acquirente in ordine agli abusi edilizi riscontrati. In questa sede si prevede la necessità di ricorrere alla procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 modificato dal D. Lgs n. 301/02.

I costi indicati per la regolarizzazione e per la sanzione sono puramente indicativi, stimati sull'esperienza del sottoscritto e da verificare con l'Ufficio Tecnico-Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Nizza Monferrato, contestualmente all'accertamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno - Ente urbano**

Il bene risulta interessato dalle pratiche edilizie indicate per il corpo "A" in quanto pertinenza del fabbricato stesso.

Note generali sulla conformità:

Per quanto riguarda il presente mappale (ente urbano su cui sorgono il fabbricato residenziale ed il ru-

stico) non sono state rintracciate pratiche edilizie specifiche. Si riferiscono pertanto esclusivamente le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato distinto a Catasto Fabbricati al Fg 33 part 110 definito corpo "A".

#### Dati precedenti relativi al corpo: B

#### Terreno agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dall'accesso agli atti al Comune di Nizza M.to non sono state rintracciate pratiche edilizie interessanti il mappale 111; il terreno risulta libero da fabbricati e da impianti.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 52/6261 dell' 01-07-1986 succ. sottoposto a Variante Generale approvata con D.G.R. n. 60/22908 del 15-03-1993 e Variante Gen.
Norme tecniche di attuazione:	Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 21-03-2014 di "Approvazione Variante al vigente Piano Regolatore Comunale di adeguamento al progetto di candidatura UNESCO (D.G.R. n.87-13582 del 16-03-2010) valgono le Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94, pertanto i terreni pignorati sono ubicati in - zona "A.E" aree agricole - Area bufferzone-progetto di candidatura UNESCO - Classe IIb di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica. Stralcio delle N. di A. fornito dal Comune di Nizza M.to, viene allegato alla presente perizia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per le abitazioni rurali gli indici non possono superare a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata i seguenti limiti:
Altezza massima ammessa:	mt.7,50 - max 2 piani fuori terra
Altro:	Indici di utilizzazione fondiaria/territoriale: per le abitazioni rurali gli indici non possono superare a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata i seguenti limiti - colture orticole o floricole specializzate 0,05 mc/mq -colture legnose specializzate 0,03 mc/mq -seminativo, prato permanente e altre colture 0,02 mc/mq. Il volume di nuova costruzione è calcolato per azienda al netto dei terreni classificati incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendali presentati dal richiedente e verificati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura in sede di rilascio del P. di C.
Dichiarazione di conformità con	SI

il PRG/PGT:	
Note:	E' ammessa l'utilizzazione per il computo del volume edificabile di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. E' sempre ammesso un ampliamento "una-tantum" o una sopraelevazione in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente e aumenti per adeguamenti funzionali fino a 30 mq. Tutti gli interventi si realizzano con il rilascio del solo Permesso di Costruzione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Note generali sulla conformità:

Sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agroturistici) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi.

Ricapitolando, nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi: interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione e rinnovo, interventi di ampliamento e sopraelevazione, nonché interventi di nuova edificazione (fatte salve le definizioni del soggetto Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui al D.L.N. del 29-03-2004).

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 52/6261 dell' 01-07-1986 succ. sottoposto a Variante Generale approvata con D.G.R. n. 60/22908 del 15-03-1993 e Variante Gen.
Zona omogenea:	"A.E." ("aree agricole")
Norme tecniche di attuazione:	Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 21-03-2014 di "Approvazione Variante al vigente Piano Regolatore Comunale di adeguamento al progetto di candidatura UNESCO (D.G.R. n.87-13582 del 16-03-2010) valgono le Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94, pertanto i terreni pignorati sono ubicati in - zona "A.E" aree agricole - Area buffer-zone-progetto di candidatura UNESCO - Classe IIb di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica come evidenziato dal CDU rilasciato dal Comune di Nizza Monferrato in data 08-02-2022. Stralcio delle N. di A. fornito dal Comune di Nizza M.to, viene allegato alla presente perizia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per le abitazioni rurali gli indici non possono superare a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata i seguenti limiti:
Altezza massima ammessa:	mt.7,50 - max 2 piani fuori terra
Altro:	Indici di utilizzazione fondiaria/territoriale: per le abitazioni rurali gli indici non possono superare a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata i seguenti limiti - colture orti-

	cole o floricole specializzate 0,05 mc/mq -colture legnose specializzate 0,03 mc/mq -seminativo, prato permanente e altre colture 0,02 mc/mq. Il volume di nuova costruzione è calcolato per azienda al netto dei terreni classificati incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendali presentati dal richiedente e verificati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura in sede di rilascio del P. di C.
--	--

**Note sulla conformità:** non sono state riscontrate Irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:**

Sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agroturistici) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi.

Ricapitolando, nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi: interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione e rinnovo, interventi di ampliamento e sopraelevazione, nonché interventi di nuova edificazione (fatte salve le definizioni del soggetto Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui al D.L.N. del 29-03-2004).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante Generale approvata con D.G. Regionale n.16-11383 dell'11-05-2009, pubblicata sul BUR n. 20 in data 21-05-2009
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n. 52/6261 dell' 01-07-1986 succ. sottoposto a Variante Generale approvata con D.G.R. n. 60/22908 del 15-03-1993 e Variante Gen.
Norme tecniche di attuazione:	Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 21-03-2014 di "Approvazione Variante al vigente Piano Regolatore Comunale di adeguamento al progetto di candidatura UNESCO (D.G.R. n.87-13582 del 16-03-2010) valgono le Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre '94, pertanto i terreni pignorati sono ubicati in - zona "A.E" aree agricole - Area buffer-zone-progetto di candidatura UNESCO - Classe IIb di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica come evidenziato dal CDU rilasciato dal Comune di Nizza Monferrato in data 08-02-2022. Stralcio delle N. di A. fornito dal Comune di Nizza M.to, viene allegato alla presente perizia.
Altro:	Indici di utilizzazione fondiaria/territoriale: per le abitazioni rurali gli indici non possono superare a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata i seguenti limiti - colture orticole o floricole specializzate 0,05 mc/mq -colture legnose specializzate 0,03 mc/mq -seminativo, prato permanente e altre colture 0,02 mc/mq. Il volume di nuova costruzione è calcolato per

	azienda al netto dei terreni classificati incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendali presentati dal richiedente e verificati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura in sede di rilascio del P. di C.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' ammessa l'utilizzazione per il computo del volume edificabile di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. E' sempre ammesso un ampliamento "una-tantum" o una sopraelevazione in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente e aumenti per adeguamenti funzionali fino a 30 mq. Tutti gli interventi si realizzano con il rilascio del solo Permesso di Costruzione.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** per il presente immobile identificato come corpo "C" è stato richiesto CDU al Comune di Nizza Monferrato, rilasciato in data 08/02/2022 (con validità di un anno dalla data del rilascio) ed allegato alla presente perizia di stima.

### Dati precedenti relativi ai corpi: C

#### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Fabbricato ad uso di civile abitazione, in contesto paesaggistico di pregio, facente parte di un complesso di case denominato C.na Piacenza (come evidenziato in mappa catastale), avente accesso da Strada Mollie n. 38 percorrendo la strada interpodereale che interessa il mappale 111, anch'esso pignorato; l'immobile è posto in aderenza su un lato Ovest ad altra abitazione ed indipendente su tre lati, si eleva su due piani fuori terra, oltre una cantina semi-interrata ed un sottotetto non abitabile. Sul sedime di pertinenza, di fronte all'ingresso, si trova un piccolo rustico con destinazione di sgombero a nudo tetto. L'abitazione, parzialmente ristrutturata, comprende al PT ingresso su vano scala, tre camere (di cui una ad uso soggiorno con caminetto), un Wc, un disimpegno ed un porticato; al piano primo tre camere, una cucina/pranzo con ampio terrazzo, tre disimpegni, un bagno. Dal primo piano, attraverso un disimpegno ricavato da una camera, si accede mediante scala interna al sottotetto. La corte circostante in terra battuta, parzialmente verde, è - presumibilmente - interessata da diritto di passaggio per le altre abitazioni, anche se il diritto non compare espressamente sul titolo di proprietà dell'immobile ("la vendita comprende tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili"); a tal proposito si osserva che dallo stralcio di mappa catastale le altre abitazioni non dispongono di accesso chiaramente individuabile, pertanto si presume che utilizzino tutte la strada interpodereale suddetta.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato e separato

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione legale dei beni

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata e separata

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **407,00**

E' posto al piano: seminterrato, P.T, P.1 e sottotetto

L'edificio è stato costruito ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 semi-interrato ed ha un'altezza utile interna variabile (da circa m. 2.25 a m. 2.75)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

\_esternamente l'immobile appare in buono stato, l'intonaco è omogeneo e tinteggiato, i serramenti in legno con doppi vetri e persiane in alluminio ed il tetto sono in discreto stato di conservazione; \_internamente alcuni locali presentano tracce di umidità nei soffitti, probabilmente risalenti a passate infiltrazioni dalla copertura, aggravate dalla mancanza di riscaldamento. I bagni necessitano di lavori di manutenzione straordinaria per recuperarne la funzionalità, così come l'impianto di riscaldamento che risulta attualmente privo della caldaia. Il sedime di pertinenza necessita di una manutenzione generale del verde, in particolare per liberare l'ingresso alla cantina e renderla agevolmente accessibile.

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

Balconi

materiale: cls e laterizio

condizioni: sufficienti

Note: al primo piano si trova un ampio terrazzo con balaustra in cls. su tre lati in buone condizioni; il solaio del terrazzo è privo di pavimento.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: ante a battente e fissi

materiale: alluminio

protezione: inferriate al P.T.

materiale protezione: ferro

condizioni: buone

Infissi interni

tipologia: a battente

materiale: legno e vetro

condizioni: buone

Note: gli infissi sono dotati di vetro-camera

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente

materiale: ferro

accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: sufficienti

Note: La porta di ingresso è blindata ed ha un pannello esterno di colore verde leggermente scolorito dal sole.

Scale

posizione: a rampa unica

rivestimento: granito

condizioni: buone

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: sufficienti

conformità: non sono disponibili certificazioni in merito

Fognatura

tipologia: mista

recapito: fossa biologica

ispezionabilità : non è stato possibile verificare durante l'accesso per la presenza di rovi

condizioni: sufficienti

conformità: non sono disponibili certificati di conformità degli impianti

Termico

tipologia: autonomo

rete di distribuzione: canali coibentati

diffusori: termosifoni in alluminio

condizioni: da ristrutturare

conformità: non disponibili certificazioni di conformità dell'impianto

Note: L'impianto è privo di caldaia e di alimentazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	scarso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	sono stati riscontrati termosifoni in acciaio, tuttavia manca la caldaia

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** durante l'accesso all'immobile il Debitore ha segnalato la presenza di una fossa biologica (da svuotare periodicamente) tuttavia per la presenza di molti rovi sul sedime non è stato possibile verificare da vicino. Poichè l'immobile è difficilmente raggiungibile dalla strada asfaltata con automobili e furgoncini, il sottoscritto ritiene che ciò possa influire negativamente anche sulla manutenzione degli impianti, rendendola più difficoltosa.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100% e al 50% se a confine con altra proprietà; la superficie del terrazzo è conteggiata al 35%; la superficie del porticato/loggia coperta dal terrazzo al 35%, la superficie della cantina è conteggiata al 20%, in quanto non direttamente comunicante con l'abitazione, ovvero con accesso dall'esterno; la superficie della soffitta (sottotetto non abitabile con comodo accesso da interno abitazione) è conteggiata al 20%; la superficie della corte è conteggiata al 2%. Infine la superficie del rustico/sgombero, accessorio indiretto, è conteggiata al 20% e la superficie del cortile di pertinenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casa d'abitazione con cortile e rustico	sup reale lorda	407,00	1,00	407,00
		<b>407,00</b>		<b>407,00</b>

#### 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: sem 2 - 2021

Zona: Nizza Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 650

#### Pertinenze

A

1. Cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 400 mq circa

Valore a corpo: parametrato

Note: Il sedime su cui sorgono il fabbricato d'abitazione ed il rustico/sgombero ha superficie totale mq 640 - al netto della superficie coperta il cortile risulta circa mq 406. Seppure nell'atto di compravendita

dell'immobile non siano riportati vincoli di servitù, la conformazione della cascina e l'accesso dalla strada interpoderale alle unità che la compongono, porta a supporre che sul cortile esista un diritto di passaggio, consolidato nel tempo. Ciò premesso, ai fini della presente stima, per la superficie del cortile è stata considerata una incidenza del 2%, già compresa nel computo delle superfici del principale corpo "A".

A

2. Rustico

Posto al piano terreno ha muratura in mattoni e tetto in coppi

Composto da un locale con una piccola appendice e dispone di due accessi protetti da basculanti in alluminio

Sviluppa una superficie complessiva di 46 mq circa

Destinazione urbanistica: "aree agricole"

Valore a corpo: parametrato

Note: Per la superficie del rustico/sgombero è stata considerata l'incidenza del 20% pari a mq 9,2 come locale accessorio a servizio indiretto dell'abitazione, ovvero non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Detta superficie è ricompresa nel computo della superficie del corpo principale "A".

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Si tratta del terreno su cui sorgono il fabbricato residenziale ed il rustico/sgombero: in parte a verde (incoltato) ed in parte in terra battuta ad uso cortile di pertinenza. L'area non risulta recintata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato e separato

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione legale dei beni

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata e separata

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Il terreno risulta di forma trapezoidale

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: il terreno costituisce pertinenza del fabbricato residenziale e si trova in discrete condizioni di manutenzione; in prossimità dell'accesso alla cantina sono presenti molti rovi che ne impediscono l'accesso.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

Il mappale analizzato costituisce pertinenza del fabbricato residenziale e non risulta interessato da particolari impianti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie libera del mappale, ovvero il cortile di pertinenza dell'abitazione definita al corpo "A", è valutata - ai fini della presente stima - con una incidenza pari al 2% e già ricompresa nella consistenza totale del suddetto corpo.

**Pertinenze**

B

## 1. Cortile

Posto al piano terreno

Sviluppa una superficie complessiva di mq 640 lordi mq (400 circa al netto dei fabbricati)

Destinazione urbanistica: aree agricole

Valore a corpo: compreso nella valutazione del corpo A

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Si tratta di un terreno agricolo adiacente il terreno occupato dal fabbricato residenziale e dal rustico, sul quale si trova la strada di accesso agli immobili costituenti la Cascina Piacenza. Il terreno risulta perlopiù circondato da vigneti in un contesto paesaggistico di pregio (Patrimonio UNESCO).

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato e separato

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione legale dei beni

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugata e separata

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **1.820,00**

Il terreno risulta di forma quadrangolare irregolare

Sistemazioni agrarie privo di coltivazioni

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre, terreno risulta invaso da arbusti e rovi spontanei

Condizioni generali dell'immobile: si rileva una scarsa manutenzione del terreno e della strada interpodereale, tuttavia non si può prescindere dalla sua appartenenza ad un contesto paesaggistico ed ambientale di pregio.

**Impianti: (conformità e certificazioni)**

Sul terreno non è stato rilevato alcun impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda del terreno è stata desunta dai dati catastali forniti dal certificato notarile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale lorda	1.820,00	1,00	1.820,00

		1.820,00		1.820,00
--	--	----------	--	----------

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: V.A.M. anno 2022

Zona: Provincia di ASTI

Tipo di destinazione: agricolo

Tipologia: terreno agricolo - prato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato :

per incolto 598 €/ha (circa €/mq 0,50)

per prato 14.945 €/ha (circa €/mq 1,50)

per vigneto 26.491 €/ha - il vigneto risulta la coltura più redditizia nella Regione agraria n. 3 della Provincia di Asti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, a seguito di analisi del fascicolo telematico, ha provveduto a richiedere planimetrie catastali degli immobili all'Agenzia delle Entrate Catasto Edilizio Urbano e accesso ai documenti amministrativi relativamente alle pratiche edilizie esistenti in archivio al Comune di Nizza Monferrato, nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inerente il terreno pignorato. Contestualmente ha inviato con Raccomandata ai debitori comunicazione di accesso agli immobili per il giorno 22/02/22 al fine di rilevare dati e verificare lo stato dei luoghi e di manutenzione degli immobili.

Il Comune di Nizza Monferrato rispondeva in data 14-02-22 inviando CDU, stralcio delle Norme del Piano Regolatore riguardante le Aree Agricole e due pratiche edilizie intestate a OMISSIS, precedente proprietario, rispettivamente per la costruzione del terrazzo e per un intervento di risanamento conservativo del fabbricato abitativo. Il Comune non rintracciava pratiche intestate agli attuali proprietari.

Poiché i Debitori non ritiravano raccomandata il sottoscritto informava il Giudice che provvedeva a nominare Custode l'Avv. Luca Lamborizio. Insieme al Custode - in data 09-03-2022- il sottoscritto eseguiva accesso agli immobili, eseguiva misurazioni e rilievo fotografico ed acquisiva informazioni dal Debitore esecutato, che comunicava di risiedere qui da solo a seguito di separazione dalla moglie.

Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate quindi le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach).

L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che

esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni.

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie del terrazzo è conteggiata al 35%; la superficie del portico/loggia è conteggiata al 35%, la superficie della cantina è conteggiata al 20%, in quanto non direttamente comunicante con l'abitazione, ovvero con accesso dall'esterno; la superficie della soffitta (sottotetto non abitabile con comodo accesso da interno abitazione) è conteggiata al 20%; la superficie della corte è conteggiata al 2% in quanto - presumibilmente - soggetta a diritto di passaggio da parte degli altri proprietari confinanti (eventuali servitù andrebbero ricercate e verificate negli atti di compravendita degli immobili confinanti non soggetti alla presente procedura esecutiva), data la conformazione del nucleo rurale denominato Cascina Piacenza.

Per la valutazione del terreno si è fatto riferimento ai Valori agricoli medi dei terreni compresi nelle regioni agrarie per l'anno 2022 stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Asti, che assegna il Comune di Nizza Monferrato alla Regione agraria n. 3 - Colline del Belbo e del Tigliane.

Si è inoltre tenuto conto del valore derivante dall'appartenenza degli immobili ad un sito, il cui paesaggio vitivinicolo è compreso nelle aree ritenute Patrimonio dell'umanità UNESCO, pertanto di notevole interesse culturale, paesaggistico ed ambientale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria-Acqui Terme;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme (AL);

Uffici del registro di Acqui Terme (AL);

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato (AT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Siti internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.casa.it](http://www.casa.it);

Agenzie immobiliari dalla zona di Nizza M.to e Acqui Terme.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Nizza Monferrato nella zona rurale - extraurbana per abitazioni civili in stato conservativo normale è emerso quanto segue: i valori medi di mercato variano da un minimo di 440 €/mq ad un massimo di 650 €/mq. Sono stati infine ricercati immobili disponibili sul mercato con caratteristiche simili al soggetto e sono stati individuati i seguenti comparabili:

\_Comparabile 1: a N-O di Nizza M.to - nella campagna di Castelnuovo Calcea, casa indipendente di circa 224 mq su due piani con cantina, ristrutturata di recente e composta da salotto con caminetto e cucina abitabile, lavanderia e servizio al PT, scala ad una rampa per accedere al P1, tre camere da letto, un servizio ed un'altra camera accessoria; all'esterno garage, magazzino/ricovero attrezzi e terreno circostante di c.ca 2000 mq; riscaldamento autonomo

Stato: ristrutturata

Valore indicativo: €/mq 665,00

\_Comparabile 2 : a Nord di Nizza in zona panoramica casale con rustico, indipendente su 4 lati, di circa 260 mq, disposto su due piani con cantina, con ingresso su vano scala al PT, cucina, bagno, sala da pranzo, salotto, locale di sgombero, al P1 tre camere da letto bagno ripostiglio ed una camera grezza ex fienile; riscaldamento autonomo

Stato: abitabile

Valore indicativo: €/mq 630,00

\_Comparabile 3: in Strada Bossola a circa 1,5 km dal centro, casa indipendente su tre lati con PT appartamento ristrutturato composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, al P1 pari metratura al grezzo privo di scala; al p. int. cantina e locale uso taverna; all'e-

sterno terreno di 650 mq

Stato: parzialmente ristrutturato

Valore indicativo: €/mq 730,00

Inoltre, si riporta a puro titolo di conoscenza che, dall'indagine sui siti immobiliari è stata rintracciata la vendita di trilocali di circa 105 mq di nuova costruzione in Corso Acqui per un Valore indicativo pari a €/mq 1238,00 (= NUOVO).

Infine, consultati i V.A.M. per il Comune di Nizza M.to, il valore del terreno varia in funzione della coltura: da 598 €/ha per l'incolto a 26.491 €/ha per il vigneto, che risulta la coltura più redditizia nella Regione agraria n. 3 della Provincia di Asti, mentre per il prato il valore risulta 14.945 €/ha.

Altre fonti di informazione:

\_Certificazione Notarile del Notaio Dr.ssa OMISSIS, agli atti

\_Atto di compravendita citato nella Certificazione notarile consultato dal sottoscritto grazie al Notaio Dr. OMISSIS.

\_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

\_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.940,00.

La difficoltà di accesso al lotto comporta - a parere del sottoscritto - un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 30% del valore di stima, poichè potrebbe comportare eventuali spese di adeguamento delle infrastrutture.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
casa d'abitazione con cortile e rustico	407,00	€ 600,00	€ 244.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 244.200,00
difficoltà di accesso all'immobile da strada pubblica : detrazione del 30.00%			€ -73.260,00
Valore corpo			€ 170.940,00
Valore Pertinenze (sup. parametrata e ricompresa nella Sup. suindicata)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.940,00

#### B. agricolo con annesso Cortile – Ente urbano

Per quanto riguarda tale particella, costituente pertinenza del fabbricato, la superficie è già stata parametrata e ricompresa nella superficie del succitato corpo "A".

#### C. agricolo

Stima sintetica comparativa (semplificata) € 2.730,00.

Ai fini della stima del terreno componente il lotto è stata individuata, in base all'ubicazione sul territorio comunale, la Regione Agraria n.3 coincidente con le Colline del Belbo e del Tiglione, sono stati analizzati i V.A.M. Valori agricoli medi elaborati dalla Provincia di Asti, i valori medi riportati dall'Agenzia delle Entrate e sono state considerate le seguenti caratteristiche:

1) ampiezza 2) forma dell'appezzamento 3) accesso 4) giacitura 5) qualità o tipo di coltura omogenea 6) grado di fertilità 7) presenza o meno di eventuali costruzioni o impianti 8) grado di manutenzione.

La Provincia di Asti individua le Regioni agrarie e predispone per le singole Regioni Agrarie della Provincia i V.A.M. Valori agricoli medi per l'anno 2022 con riferimento all'anno 2021 (le tariffe sono predisposte dalla Commissione Provinciale Espropri, previa consultazione delle Associazioni

ni Agricole di Categoria e valutando anche i Valori di Mercato).  
 V.A.M. - Parametri medi di zona per destinazione principale ( Euro/ettaro ) :  
 - in base alla qualità indicata a catasto Terreni → Prato → Euro/ettaro 14.945 [ Euro/mq 1,49 ].

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	1.820,00	€ 1,00	€ 1.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.820,00
appartenenza a contesto paesaggistico di pregio - incremento del 50%			€ 910,00
Valore corpo			€ 2.730,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.730,00

**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 di tipo economico [A3] con annesso cortile e rustico	407,00	€ 170.940,00	€ 170.940,00
B	Ente urbano – sedime fabbricato	-	-	-
C	Terreno agricolo	1.820,00	€ 2.730,00	€ 2.730,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% ) € 26.050,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: A parere del sottoscritto CTU il terreno pignorato deve essere considerato pertinenziale, facendo parte dello stesso la strada di accesso al fabbricato e pertanto costituire un unico lotto con l'abitazione.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ARROTONDATO € 140.820,00 € 140.819,50

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni. Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 12.05.2022

L'Esperto alla stima  
Arch. OMISSIS

Allegati:

- \_estratto di mappa catastale
- \_planimetria catastale
- \_CDU rilasciato dal Comune di Nizza M.to
- \_estratto delle Norme di Attuazione in Zona Agricola
- \_titoli edilizi agli atti del Comune
- \_trascrizione compravendita degli immobili
- \_documentazione fotografica
- \_visure catastali storiche degli immobili
- \_scheda dati ordinanza di vendita
- \_copia privacy-OMISSIS
- \_operazioni peritali varie