

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. **212/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Piccardi
Codice fiscale: PCCLSN75C46A052Z
Studio in: Via Spalto Nord 5 - 14049 14049
Telefono: 3281065722
Email: Geo.alessandra.piccardi@gmail.com
Pec: alessandra.piccardi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

xxxxx nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Codice Fiscale: xxxxx, Proprietà 1/1, foglio 17, particella 354, subalterno 149, scheda catastale si, indirizzo Via San Carlo n. 36, scala D, piano 1° (secondo fuori terra), comune Nizza Monferrato, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 81 m² Totale:esluse aree scoperte: 76 m², rendita € Euro 171,98

2. Stato di possesso

Bene: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXXXX

5 Comproprietari

.

Beni: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Carlo n. 36 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

Valore complessivo intero: 34.293,53

Beni in Nizza Monferrato (AT)

Località/Frazione

Via San Carlo n. 36

Lotto: 001 - A/3 Abitazione di tipo economico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Il Creditore Procedente ha prodotto la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via San Carlo n. 36****Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Nizza Monferrato, Via San Carlo n. 36

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX XXXXX a XXXXX il XXXXX, Codice Fiscale: XXXXX, Proprietà 1/1, foglio 17, particella 354, subalterno 149, scheda catastale si, indirizzo Via San Carlo n. 36, scala D, piano 1° (secondo fuori terra), comune Nizza Monferrato, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 81 m² Totale: escluse aree scoperte: 76 m², rendita € Euro 171,98

Derivante da: Unità immobiliare dal 31/03/2022 all'attualità: Foglio 17, particella 354, subalterno 149, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani. Superficie catastale Totale: 81 m², Totale escluse aree scoperte: 76 m², Rendita Euro 171,98. Indirizzo: VIA ROMA n. 78 Scala D Piano 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/03/2022 Pratica n. AT0015869 in atti dal 31/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15869.1/2022) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 31/03/2022: Foglio 17, particella 354, subalterno 149, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani. Superficie catastale Totale: 81 m², Totale escluse aree scoperte: 76 m², Rendita Euro 171,98. Indirizzo: VIA SAN CARLO Scala D Piano 1 Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl. 17 pla. 331 sub 149 per allineamento mappe. Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2015 al 09/11/2015: Foglio 17, particella 354, subalterno 149, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani. Rendita Euro 171,98. Indirizzo: VIA SAN CARLO Scala D Piano 1 Dati derivanti da: Variazione del 12/10/2015 Pratica n. AT0071875 in atti dal 12/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21214.1/2015) Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl. 17 pla. 331 sub 149 per allineamento mappe. Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2013 al 12/10/2015: Foglio 17, particella 354, subalterno 149, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani. Rendita Euro 146,42. Indirizzo: VIA SAN CARLO Scala D Piano 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/05/2013 Pratica n. AT0032107 in atti dal 02/05/2013 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 5056.1/2013) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/02/2014 al 02/05/2013: Foglio 17, particella 331, subalterno 149, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani. Rendita Euro 171,98. Indirizzo: VIA SAN CARLO Scala D Piano 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2014 Pratica n. AT0011945 in atti dal 13/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

2664.1/2014) Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2013: Foglio 17, particella 331, subalterno 149, categoria A/3, classe 1, 4,5 vani. Rendita Euro 146,42. Indirizzo: VIA SAN CARLO Scala D Piano 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/05/2013 Pratica n. AT0032107 in atti dal 02/05/2013 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 5056.1/2013) Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2013 al 02/05/2013: Foglio 17, particella 331, subalterno 122, categoria A/10, classe U, 4,5 vani. Rendita Euro 859,90. Indirizzo: VIA SAN CARLO Scala D Piano 1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/03/2013 pratica n. AT0021413 in atti dal 19/03/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3646.1/2013) con questa variazione dalla soppressione delle originarie particelle 92, 100/8,100/9, 100/10, 100/11, 100/12, 249/1, 249/2, 250, 308, 331/2, 331/3, 322/4, tutte del foglio 17 del Catasto Fabbricati di Nizza Monferrato, venivano costituite al tre particelle tra cui la n. 331 subalterno 122 oggetto della presente perizia. - Con Tipo Mappale Prot. n. AT0012406 del 15/02/2013, i mappali 92, 100, 249, 250, 308, 331 del Foglio 17 venivano fusi costituendo l'attuale mappale 331 di mq. 3280,00 del Foglio 17 del Catasto terreni del Comune di Nizza Monferrato. - A seguito di Avvenuta Dichiarazione di fabbricato urbano in data 26/04/2012 Prot. n.AT0064231 veniva creata al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza Monferrato, con categoria catastale D/1 , la particella 348 del Foglio 17. - Con tipo mappale - Tabella di Variazione Prot. n.AT0061631 approvato in data 20/04/2012, veniva frazionato il mappale 100 del Foglio 17 costituendo il mappale 348 del Foglio 17 del Catasto terreni del Comune di Nizza Monferrato. - A seguito di avvenuta costituzione in data 23/11/2007 Prot.n.AT0206884 venivano create al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza Monferrato, con categoria catastale "area urbana", le particelle 339, 340, 341, 342, 343, 344 del foglio 17. - Con Tipo di Frazionamento Prto.n.AT0188183 approvato il 12/11/2007, venivano frazionati gli originali mappali 331, 308, 92 del Foglio 17, costituendo i mappali 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 17 del Catasto Terreni di Nizza Monferrato. Foglio 17 particella 331, Ente Urbano di mq. 660, comprende il Foglio 17 particella 94. Catasto Terreni: - Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2006 al 12/11/2007 Foglio 17 particella 331 Ente Urbano di mq. 700, Tipo mappale del 13/2/2006 Pratica n.AT0011164, comprende il Foglio 17 particella 94, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 17 particella 324. - Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2005 al 13/02/2006 Foglio 17 particella 324, Ente Urbano di mq. 450, Variazione identificativi per allineamento mappe del 26/01/2005 Pratica n.AT0008466 n. 265.1/2005 (sono stati soppressi i seguenti immobili F. 17 mappale 93) - Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2004 al 26/01/2005 Foglio 17 particella 93, Ente Urbano di mq. 450, Frazionamento del 14/10/2004 Pratica n.AT0007384 in atti dal 26/01/2004 F.O. 3175/2004 (sono stati variati i seguenti immobili F. 17 mappale 308) - Situazione dall'impianto meccanografico: Foglio 17 particella 93, Ente Urbano di mq. 850, Impianto meccanografico del 02/01/1976

Confini: L'immobile oggetto della presente perizia, subalterno 149, confina con il vano scala e terrazzo comune (scala D - sub. 15), distacchi su Via San Carlo, unità immobiliari distinte con i sub.ni 77, 76, 75, 74, e 124, rampa - area di manovra comuni (sub. 5).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali attualmente depositate agli atti, con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione della porta di che collega la cantina con il subalterno 5 che costituisce l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto;
- errata indicazione dell'altezza utile dell'unità immobiliare, sulla planimetria catastale è indicata l'altezza di metri 2,80 ma allo stato attuale l'altezza utile misurata al momento del sopralluogo risulta essere variabile da metri 2,57, 2,53 e 2,33;
- mancata indicazione del muretto di separazione del box doccia e di una "spalletta" interna limitrofa al disimpegno.

Si precisa che essendo l'altezza utile dei locali principali inferiore a metri 2,70, l'immobile non può essere adibito ad abitazione, come indicato sulle planimetrie catastali, poiché non rispetta i requisiti igienico sanitari indicati nel d.m. sanità 05 luglio 1975; soltanto il bagno ed il disimpegno rispettano i requisiti igienico sanitari poiché questi locali possono avere altezza utile di metri 2,40.

L'unità immobiliare dovrebbe essere censita al catasto con la categoria C/2, previa pratica urbanistica di cambio di destinazione d'uso.

La planimetria catastale può essere aggiornata mediante la redazione e presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle entrate Ufficio Territorio. La scrivente non ha presentato la pratica catastale per non aggravare la procedura di ulteriori costi e perché le opere necessitano di pratica edilizia per la loro regolarizzazione. Si rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per l'eventuale presentazione della pratica di aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: - rappresentazione della porta che mette in comunicazione la cantina con l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto (sub. 5); - correzione dell'indicazione esatta dell'altezza dell'immobile; - rappresentazione grafica del muro di separazione del box doccia e della "spalletta" interna limitrofa al disimpegno. - cambio della destinazione d'uso da A/3 a C/2 o similari.

Redazione e presentazione pratica di variazione catastale DOCFA: € 600,00

Spese catastali: € 100,00

cassa geometri 5% su €. 600,00: € 30,00

IVA 22% su €. 630,00: € 138,60

Oneri Totali: **€ 868,60**

Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, all'IVA e alle spese catastali possono subire variazioni in base alla normativa fiscale in vigore al momento della presentazione della pratica
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio XXXXX, Nizza Monferrato in data 23/12/2013 ai nn.

118645/19276; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio

di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 30/12/2013 ai nn. 5050/444; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Giudici di pace di Acqui Terme ai nn. 200/2022; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme ai nn. 2965/283; Importo ipoteca: € 4000,00; Importo capitale: € 2245,67; Note: Sezione D - Ulteriori Informazioni: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) GIACCHE' IL DECRETO INGIUNTIVO SULLA BASE DEL QUALE SI PROCEDE AD ISCRIZIONE IPOTECARIA E' STATO EMESSO A TUTELA DI UNA RAGIONE CREDITORIA RELATIVA A FINANZIAMENTO E OPERAZIONI BANCARIE DI MEDIO/LUNGO TERMINE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ART. 15 E 17 DEL D.P.R. 29/09/1973 N. 601 SI RICHIEDE L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI AL PREDETTO ART. 17 D.P.R. 29/09/1973 N. 601.SI DICHIARA INOLTRE CHE CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL' AVV. XXXXX IN ASTI, CORSO DANTE N. 16.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXX. contro XXXXX; A rogito di Atto Giudiziario, U.N.E.P. del Tribunale di Alessandria in data 18/07/2022 ai nn. 3059/2022 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 13/09/2022 ai nn. 4110/3350.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000,00 si fa presente che non sono più comprese le spese relative a riscaldamento ed acqua calda sanitaria poiché è attualmente in vigore la fatturazione individuale dei consumi, pertanto tale costo non è più compreso nelle spese condominiali.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Le spese condominiali insolute, da gennaio 2021 a gennaio 2023, ammontano a € 1.224,72 di spese pregresse, relative all'esercizio 2020/21 e 2021/22, più € 400,00 di rate scadute a gennaio 2023, per un totale di € 1.624,72.

Millesimi di proprietà: 80,83 / 1.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Si allega Attestato di Certificazione Energetica con scadenza il 20/03/2023

Note Indice di prestazione energetica: Classe Energetica B

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: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XXXX **proprietario/i**

ante ventennio al 21/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Dichiarazione di successione, in data 02/08/1985, ai nn. ; registrato a all'Ufficio del registro di Nizza Monferrato, in data , ai nn. 14/vol. 671; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 18/06/1986, ai nn. 2112/1610.
Note: Eredità devoluta per testamento olografo reg. 02-01-1986 n. 41 vol. 361 Notaio XXXXX . In data 29/02/2022 ai n.ri 4344/3537 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità

Titolare/Proprietario: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XXXXX **proprietario/i ante ventennio al 26/05/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. XXXXX, con sede a Nizza Monferrato, in data 08/11/1991, ai nn. 41146; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 03/12/1991, ai nn. 888888/3771.
Note: XXXXX e XXXXX acquistano da XXXXX nato ad XXXXX il XXXXX

Titolare/Proprietario: XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, la quota di nuda proprietà XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, la quota di 1/2 dell'usufrutto XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, la quota di 1/2 dell'usufrutto **proprietario/i ante ventennio al 19/09/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor XXXXX, in data 16/01/1993, ai nn. 147709/29057; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 12/02/1993, ai nn. 563/451.
Note: I Sig.ri XXXXX hanno acquistato da XXXXX nato ad XXXXX il XXXXX

Titolare/Proprietario: XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, la quota di nuda proprietà XXXXX nato a XXXXX il XXXX, la quota di 1/2 dell'usufrutto XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, la quota di 1/2 dell'usufrutto dal 27/01/2005 al 19/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio XXXXX, con sede a Nizza Monferrato, in data 27/01/2005, ai nn. 104108/10747; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 31/01/2005, ai nn. 491/324.
Note: I Sig.ri XXXXX hanno acquistato da XXXXX nato ad XXXXX il XXXXX

Titolare/Proprietario: XXXXX. Sede in XXXXX (TO) C.F.:XXXXX dal 21/06/2007 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. XXXXX , in data 21/06/2007, ai nn. 78055/18879; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 30/06/2007, ai nn. 3805/265.
Note: XXXXX. compra da XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, la particella 331 sub. 2 e 3 del Foglio 17

Titolare/Proprietario: XXXXX Sede in XXXXX dal XXXXX al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio XXXXX , in data 21/07/2007, ai nn. 78055/18879; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 30/06/2007, ai nn. 3806/2466.
Note: XXXXX acquistava da XXXXX nata a XXXXX il XXXXX la particella 308 del foglio 17, unità precedentemente identificata dal foglio 17 particella 130 e particella 92.

Titolare/Proprietario: XXXXX Sede in XXXXX dal 21/06/2007 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio XXXXX , in data 21/06/2007, ai nn. 78055/18879; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 30/06/2007, ai nn. 3807/2467.
Note: XXXXX acquistava da XXXXX natio a XXXXX il XXXXX, XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, la particella 100 sub. 8, 9, 10, 11, 12 del foglio 17 di Nizza Monferrato.

Titolare/Proprietario: XXXXX .Sede in XXXXX dal XXXXX al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio XXXXX , in data 19/05/2009, ai nn. 80065/20271; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 26/05/2009, ai nn. 2545/1828.
Note: XXXXX acquistava da XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, la

particella 249 sub. 1 del foglio 17 con unità precedente identificata da foglio 17 particella 91 sub. 2 e 4, particella 249 sub. 2

Titolare/Proprietario: XXXXX. Sede in XXXXX dal 19/05/2009 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio XXXXX , in data 19/05/2009, ai nn. 80066/20272; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 26/05/2009, ai nn. 2546/1829.

Note: XXXXX acquistava da XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, XXXXX nata ad XXXXX il XXXXX, XXXXX nato a XXXXX il XXXX, la particella 250 del foglio 17, ex particelle 90 sub. 1 - 91 sub. 1 - 131 sub. 3.

Titolare/Proprietario: XXXXX. Sede in XXXXX dal 18/06/2010 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. XXXXX, con sede a Nizza Monferrato, in data 18/06/2010, ai nn. 114850/16630; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 05/07/2010, ai nn. 3279/2226.

Note: XXXXX acquistava da XXXXX nata a XXXXX il XXXXX la particella 322 sub. 4 del foglio 17, precedentemente identificata al foglio 17 particella 90 sub. 7

Titolare/Proprietario: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXX dal 23/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio XXXXX, con sede a Nizza Monferrato, in data 23/12/2013, ai nn. 118644/19275; registrato a Asti, in data 27/12/2013, ai nn. 7409/1T; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 30/12/2013, ai nn. 5049/4058.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA PROT. N. 04010

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 10/03/2007 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3519/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 12/02/2008 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3578/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 06/11/2008 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3585/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 10/12/2008 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 3615/2009, VARIANTE AL P. DI C. N. 3519/2008

Rilascio in data 29/06/2009 al n. di prot. 3615

Numero pratica: DIA PROT. N. 17693

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 19/11/2009 al n. di prot. 17693

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 3711/2010, VARIANTE AL P. DI C. N. 3615/2009

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 30/07/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3733/2010

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 01/10/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3874/2012

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 30/12/2012 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3925/2012

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 10/12/2012 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 25 febbraio 2008 e comunicazione di ultimazione dei lavori (parziale) in data 22 marzo 2013; Richieste di Certificato di Agibilità (parziali) presentate al Sindaco del Comune di Nizza Monferrato in data 9 aprile 2013 Protocollo Generale n. 0006033 ed in data 26 settembre 2013 Protocollo Generale n. 0015277; Ulteriore richiesta di Certificato di Agibilità (parziale) è stata presentata al Sindaco del comune di Nizza Monferrato in data 4 dicembre 2013 Protocollo Generale n. 0019251

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie di progetto rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nizza Monferrato, con lo stato di fatto dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- L'attuale cantina urbanisticamente è indicata come box auto ;
- non vi è la porta che collega la cantina con i vani principali oggetto di Esecuzione Immobiliare;
- mancata indicazione della porta che collega la cantina tazione della porta di accesso nel locale cantina che mette in comunicazione diretta questo locale con il subalterno 5 che costituisce l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto;
- nella planimetria rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Nizza Monferrato i locali hanno le seguenti destinazioni: ufficio, attesa, archivio, disimpegno, bagno e box auto. La scrivente, durante il sopralluogo ha verificato che l'altezza utile interna dell'immobile è variabile fra metri 2,57, 2,53 e 2,33. Queste altezze non rispettano quanto stabilito dal d.m. del 05/07/1975 che stabilisce i requisiti igienico sanitario per i locali abitabili. Questi devono avere altezza utile interna di metri 2,70, ridotta a metri 2,40 per bagni, corridoio e ripostigli. - mancata indicazione del muretto di separazione del box doccia e di una "spalletta" interna limitrofa al disimpegno.

Sarebbe opportuno presentare una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso da "Ufficio" a magazzino/deposito e da box auto a cantina. Soltanto il bagno, che ha altezza utile interna di metri 2,48 circa, rispetta i requisiti richiesti dalla normativa.

Regolarizzabili mediante: La scrivente ha provveduto a chiedere parere in merito alla possibilità di regolarizzare le opere e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare. Il Responsabile del Procedimento del Comune di Nizza Monferrato, ha risposto verbalmente alla richiesta della scrivente, riferendo che allo stato attuale le opere potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: - mancata rappresentazione della porta di accesso nel locale cantina che mette in comunicazione diretta questo locale con il subalterno 5 che costituisce l'area di manovra condominiale di accesso ai box auto; - indicazione delle altezze corrette dei singoli locali; - mancata indicazione del muretto di separazione del box doccia e di una "spalletta" interna limitrofa al disimpegno. - destinazione d'uso da ufficio a magazzino/deposito e da box auto a cantina.

Redazione e presentazione di permesso di costruire in sanatoria: € 1.500,00

cassa geometri 5% su €. 1500,00: € 75,00

IVA 22% su € 1575,00: € 1.921,50

Diritti comunali, bolli e sanzione: € 588,00

Oneri Totali: € **4.084,50**

Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, iva, diritti comunali, bolli e sanzione possono subire variazioni in base alla normativa in vigore al momento della presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e variante Unesco Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	RS.15 - zona "R.S. 15" ("Area residenziale satura") - Art.13, Tav.RS15
Norme tecniche di attuazione:	3) RS - Aree residenziali sature Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate. Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art.11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" . Gli interventi consentiti per tali zone sono i seguenti: - interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di: - manutenzione ordinaria e straordinaria - risanamento e restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo; - interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. - interventi di nuova edificazione su lotti liberi. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; per interventi di demolizione e ricostruzione gli ampliamenti e le sopraelevazioni per interventi di nuova edificazione sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo. Le prescrizioni specifiche per le zone RS sono le seguenti: A) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente territoriale media di zona, salvo precisazioni o diverse indicazioni in scheda (P5). Tale edificabilità determinata dall'indice territoriale medio di zona è ammessa anche nei lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri edilizi precisati nelle schede allegate (P5). Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamento si superi la densità edilizia media di zona indicata nelle schede allegate. (P5) B) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, una sola volta nel periodo di vigore del Piano,

	nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc. 4 per mq. ed un'altezza massima di mt. 11 con non più di 3 piani fuori terra. Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq. 25 di superficie utile, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamigliari, senza aumento delle unità immobiliari esistenti. C) gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia si attuano concessione singola Permesso di Costruzione singolo; interventi di ristrutturazione urbanistica o altri interventi che comportino una modifica radicale della tipologia propria di zona, indicata in schede si attuano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 28-41-43-44 della L.R. 56/77, nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente, con un massimo di 3 mc/mq ove non diversamente indicato nelle schede allegate. D) sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni ed indicazioni di cui all'elaborato "P5". Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di PRG (I.F.) (mc/mq) 1,6 - vedasi NTA in allegato
Rapporto di copertura:	Densità territ. esist. (mc/mq) 1,6 - vedasi NTA in allegato
Altezza massima ammessa:	3 piani f.t. - vedasi NTA in allegato
Volume massimo ammesso:	- vedasi NTA in allegato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto della presente perizia è sito nel condominio denominato "CONDOMINIO ROMA", che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione/ampliamento tra gli anni dal 2008 al 2013. L'accesso all'unità in oggetto è garantita sia dal vano scala condominiale, civico n. 36 di Via San Carlo, sia dal sub. 5, tramite la

cantina, che costituisce l'area comune di manovra e accesso ai box auto. Il condominio è dotato di ascensore. L'unità immobiliare, posta al piano primo, secondo fuori terra, è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, cantina e terrazzo; il proprietario ha dichiarato che il ripostiglio è stato chiuso con parete in cartongesso e quindi al momento del sopralluogo non era accessibile. Esternamente le murature sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoni vecchi a vista, la copertura è in parte a tetto con falde inclinate ed in parte piana poiché costituisce il terrazzo delle unità poste al piano superiore. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica tipo monocottura, serramenti in pvc con doppi vetri, scuri con persiane a lamelle, murature interne intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di lavabo a colonna, vaso, bidet, doccia in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio con miscelatori. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, oltre pompa di calore posizionata nel locale prospiciente l'ingresso, impianto idrico sanitario, elettrico e fognario. Confrontando la planimetria di progetto, rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Nizza Monferrato e quella catastale, si è potuto constatare che la destinazione d'uso non coincide. Urbanisticamente l'immobile è adibito ad ufficio con i relativi vani accessori quali archivio, sala di attesa, mentre catastalmente la destinazione d'uso è abitazione. Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è rilevata una incongruenza tra l'altezza utile reale e quella indicata sulle planimetrie catastali che risulta errata. Essendo l'altezza utile dei locali principali inferiore a metri 2,70, l'immobile non può essere adibito né ad abitazione né ad ufficio poiché non rispetta i requisiti igienico sanitari indicati nel d.m. sanità 05 luglio 1975; soltanto il bagno ed il disimpegno rispettano i requisiti igienico sanitari.

Questo influisce in modo significativo nella valutazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Nizza Monferrato, Via San Carlo n. 36

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: PRIMO secondo fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: tra il 2008 al 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca di realizzazione dell'immobile tra il 2008 ed il 2013
Impianto a norma	SI
Note	A vista l'impianto appare a norma, anche se è consigliabile una revisione da parte di tecnici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a a gas metano

Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca di realizzazione dell'immobile tra il 2008 ed il 2013
Impianto a norma	SI
Note	A vista l'impianto appare a norma, anche se è consigliabile una revisione da parte di tecnici

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali	superf. esterna lorda	70,00	1,00	70,00
Cantina	superf. esterna lorda	16,00	0,50	8,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	17,00	0,35	5,95
		103,00		83,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il metodo più consono per l'immobile oggetto di stima, scelto pertanto dalla sottoscritta, è quello del confronto di mercato, trattandosi di immobile sito in un complesso prettamente residenziale, sito in zona semi centrale rispetto alla cittadina di Nizza Monferrato, facente parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO RESIDENZA ROMA".

Nel caso specifico il valore è stato determinato considerando le condizioni dell'immobile, le finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione, le pertinenze, le condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che la valutazione tiene conto della tipologia realizzativa e distributiva, del grado di vetustà delle finiture e degli impianti tecnologici.

In particolar modo si è tenuto in considerazione il reale utilizzo a cui l'immobile può essere adibito, considerando che i locali allo stato attuale hanno una altezza utile interna che non rispetta quanto stabilisce il d.m. sanità del 05 luglio 1975 per potersi ritenere abitabili o essere adibiti ad uffici, ad eccezione per il bagno ed il disimpegno che hanno altezza utile interna superiore a metri 2,40 come stabilito dal d.m. di cui sopra.

Per la valutazione economica del bene, la scrivente, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Asti, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica di Nizza Monferrato, considerando inoltre,

secondo norma:

- l'ubicazione;
- l'età di costruzione/ristrutturazione;
- lo stato di occupazione/conduzione;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- la composizione distributiva e l'esposizione;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile, il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Dopo un'attenta analisi e valutazione, comparando il bene da stimare con altri simili in vendita nella stessa zona, si è attribuito un valore al metro quadro in linea con quanto indicato dall'OMI, mediando tra la destinazione d'uso che riporta la planimetrie catastale (abitazione) e l'effettiva destinazione (di magazzino/deposito) che dovrebbero avere i locali che non rispettano i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente.

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 e varie agenzie Immobiliari nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni economiche da €/mq. 500,00 ad €/mq. 740,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.

Magazzini di tipo normale da €/mq. 225,00 ad €/mq. 295,00, riferito alla superficie lorda..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.172,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	70,00	€ 550,00	€ 38.500,00
Cantina	8,00	€ 550,00	€ 4.400,00
Terrazzo	5,95	€ 550,00	€ 3.272,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.172,50
Valore corpo			€ 46.172,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.172,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.172,50

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	83,95	€ 46.172,50	€ 46.172,50

	economico [A3]			
--	----------------	--	--	--

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.925,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.953,10

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.293,53
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Allegati

- 1) Decreto di fissazione udienza
- 2) Verbale di sopralluogo e lettera di convocazione inviata all'esecutato
- 3) Certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza
- 4) Visura storica, planimetria, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa catastale
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Nizza Monferrato
- 7) Estratto e Scheda Urbanistica del Fabbricato in base al PRG di Nizza Monferrato
- 8) Elenco note aggiornato
- 9) Attestato di prestazione energetica e resoconto rilasciato dall'Amministratore in merito alle spese condominiali ed ai millesimi di proprietà'
- 10) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e ricevuta di invio perizia alle parti

Data generazione:

16-02-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Piccardi

