



Giudice Dott. Michele DELLI PAOLI

Esecuzione Immobiliare n. 72/2024 R.G.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

oOo

La sottoscritta Avv. Ilaria Gioitta, nominata dal G.E. Dott. Michele DELLI PAOLI Custode Giudiziario con decreto del 08.05.2024 e Delegato alla vendita con ordinanza del 14.02.2025 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591bis c.p.c.;

vista l'ordinanza in data 14.02.2025 con la quale è stata ordinata la vendita telematica del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 72/2024 R.G.E.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

**LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 18**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Palazzina in costruzione con accessori in distacco censito in Catasto come segue:

**NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)**

- Foglio 17, particella 322, subalterno 39, categoria F4, indirizzo catastale Via Verdi n. 25, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 110, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala C, piano T-S1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 133, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 134, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 135, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 136, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 137, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 138, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 139, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 140, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 1
- Foglio 17, particella 354, subalterno 141, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 142, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 143, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 144, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 145, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 2
- Foglio 17, particella 354, subalterno 146, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 3
- Foglio 17, particella 354, subalterno 147, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 3

- Foglio 17, particella 354, subalterno 148, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano 3
- Foglio 17, particella 354, subalterno 11, bene comune non censibile, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 16, bene comune non censibile, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala E, piano S1-T-1-2-3

#### COERENZE

Distacco su altri fabbricati ad uso abitativo con accessori pertinenziali ed aree scoperte condominiali su tutti i fronti.

In relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 110, il CTU ha anche segnalato i seguenti confini: Piano interrato a nord-ovest: BCNC - vano scala condominiale - scala C - (mappale 354 sub. 14); a nord-est: BCNC - vano scala condominiale - scala C - (mappale 354 sub. 14); altre U.I.U. mappali 354 sub. 114, 151, 15, 121, 180, 97; a sud-est: terrapieno; a sud-ovest: BCNC - corsia di manovra (mappale 354 sub. 7); BCNC - vano scala condominiale - scala B; altre U.I.U. mappali 354 sub. 20, 119; piano terra a nord-ovest: BCNC-disimpegno comune condominiale-scala C - (mappale 354 sub. 14); a nord-est: strada pubblica - Via Roma; a sud-est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 164; a sud-ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 164.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di fabbricato di civile abitazione in costruzione, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale / periferica del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

Il caseggiato denominato - scala E - risulta da ultimare per la parte interna, dovendo ancora essere realizzate finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinte) e gli impianti (riscaldamento, elettrico, idrico e scarico); inoltre, per raggiungere i diversi piani è prevista la posa in vano apposito, di un ascensore / elevatore a servizio delle varie abitazioni.

Palazzina in corso di costruzione – scala “E”.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale, contraddistinto con la lettera “E”, direttamente dalla corte comune interna, con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale C.A.; solaio interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, mediante intonacatura e soprastante tinteggiatura; serramenti esterni in intelaiatura metallica e vetri; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato.

Internamente ai piani, alla data dell'accesso sui luoghi, risultano essere state realizzate in parte le sole tramezzature al rustico (senza alcuna rifinitura superficiale) a delimitazione degli ambienti, apparentemente in conformità alle previsioni progettuali, di cui agli elaborati grafici richiamati nelle pratiche edilizie depositate; i piani di calpestio sono al rustico ovvero senza massetti e/o pavimentazioni di alcun genere sia internamente alla unità immobiliari singole, che per le parti comuni (vano scala e corridoi); per quanto alla parte impiantistica sono state realizzate le sole colonne di scarico con tubazioni in geberit e la posa di alcune scatole portafrutti, relativi all'impianto elettrico; non vi è presenza di alcuna linea di distribuzione dell'impianto idrico sanitario, ne tanto meno relativamente all'impianto di riscaldamento / climatizzazione; l'immobile risulta essere dotato di impianto fotovoltaico, presente sulla copertura condominiale.

Locali accessori in piano interrato e terra

All'unità immobiliare si ha accesso principale dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere la corsia di manovra in piano interrato contraddistinta con il mappale 354 sub. 7; in alternativa si ha anche accesso dai distinti vani scala delle palazzine residenziali

identificate con la scala " B " e " C ".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature in C.A. ed in blocchi prefabbricati di Cls., orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le murature di divisione e delimitazione sono senza alcuna rifinitura superficiale in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; portoni di accesso scorrevoli ed a battente antifiamma in struttura metallica.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto luce - forza.

Fanno parte dell'unità immobiliare anche i seguenti accessori e locali pertinenziali:

- piano terra: piccolo locale destinato ad ingresso, con impianto montacarichi attualmente non funzionante, con accesso diretto dalla sede stradale pubblica Via Roma; internamente le rifiniture sono del tipo corrente economico, con pavimenti in piastrelle di grès, intonaco e tinte su pareti sia verticali che orizzontali; serramenti interni in alluminio a pannellature cieche; impiantistica di previsione per alimentazione punti luce e prese.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Risultano liberi i seguenti immobili: fg. 17 mappale 322 sub. 39; fg. 17 mappale 354 sub. 11, 16, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148.

Invece:

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 110 risulta locato con contratto di locazione 2+2 stipulato in data 03/05/2024 per l'importo complessivo di €. 1.200,00/anno (canone mensile € 100,00); contratto registrato ad Asti il 29/05/2024 ai nn. 2932 serie 3T, prima scadenza 31/05/2026; non opponibile a terzi essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento.

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 133 risulta locato con contratto di locazione 4+4 stipulato in data 24/07/2023 per l'importo complessivo di € 7.200,00/anno (canoni mensili € 600,00); contratto registrato ad Asti il 25/08/2023 ai nn. 4473 serie 3T, prima scadenza 31/07/2027; opponibile a terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si specifica che il contratto di locazione include anche altra unità immobiliare (appartamento ad uso abitativo censito al fg. 17 mappale 354 sub. 127).

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 134 risulta locato con contratto di locazione 2+2 stipulato in data 26/01/2023 per l'importo complessivo di € 600,00/anno (canone mensile € 50,00); rinnovo registrato ad Asti il 17/01/2024 ai nn. 461/23 serie 3T, con scadenza al 31/01/2025; opponibile a terzi in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento. Si segnala che il conduttore, il quale ha comunque comunicato disdetta, non è nella disponibilità materiale di detto immobile in quanto occupa altro immobile identificato al NCEU a Fg 17 mappale 354 sub. 23 come accertato durante l'accesso sui luoghi in data 24/06/2024, immobile nel contempo oggetto di formale contratto di locazione a favore di un terzo soggetto comunque non opponibile a terzi essendo stato stipulato e registrato in data successiva al pignoramento.

L'immobile censito al fg. 17 mappale 354 sub. 135, unitamente ad altro censito a Fg. 17 mappale 354 sub. 128, risulta oggetto di contratto preliminare di compravendita 01/09/2023 non opponibile (diversamente da quanto segnalato nella perizia), in quanto non trascritto sebbene registrato; in ogni caso, il promissario acquirente con comunicazione 26/09/2024 ha dichiarato di recedere dal contratto, provvedendo alla consegna degli immobili.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti affermato che nel complesso, in base all'effettivo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo, le singole U.I.U. costituenti l'organismo edilizio oggetto di valutazione, risultano essere ancora in fase di completamento. In relazione a quanto specificato la consistenza catastale delle singole U.I.U., di conseguenza, non risulta essere definita né per destinazione né tanto meno per sviluppo ed ingombro planimetrico. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per completamento unità immobiliare urbana e diversa distribuzione spazi interni, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza delle effettive singole

unità all'atto della ultimazione degli interventi.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che si renderà necessario procedere ad istruire pratica edilizia per segnalazione certificata di inizio attività finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione per completamento ed ultimazione della costruzione con installazione delle normali dotazioni impiantistiche (luce – forza, idrico sanitario, scarico, riscaldamento / climatizzazione), realizzazione delle rifiniture interne agli alloggi e parti comuni (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinte), posa serramenti interni (porte e portoncini caposcala); installazione impianto ascensore di cui risulta essere già realizzato il vano corsa all'interno del corpo vano scala.

Ad ultimazione lavori si dovrà in aggiunta procedere alla predisposizione e presentazione di segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi risultante ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune.

Il CTU ha stimato una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione e direzione lavori, pari ad €. 20.000,00, fatti salvi i diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche edilizie, ape ed aggiornamento catastale.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 438.000,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 328.500,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 5.000,00.

## LOTTO 32

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo e terzo con accessori censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 102, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 234,99, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1-2-3

#### COERENZE

A Nord - Ovest: vuoto su area comune; A Nord - Est: altra vuoto su area comune; A Sud - Est: BCNC – vano scala condominiale – scala “B”; altra U.I.U. mappale 354 sub. 170; A Sud – Ovest: vuoto su area condominiale.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione destinata ad alloggio, con cantina pertinenziale, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli, posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “B”, direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo, attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta: in piano secondo da ingresso, antibagno e bagno ed ampio locale soggiorno / angolo cottura, comunicante con terrazza pertinenziale prospettante sull'area comune interna condominiale e su distacchi con altri fabbricati residenziali; dal locale soggiorno attraverso scala interna si accede al livello superiore in piano terzo sottotetto, composto da camera da letto con bagno pertinenziale e balcone, con affaccio sulla terrazza del piano sottostante.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con Interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto ai locali in piano secondo di ampio terrazzo scoperto, con rifiniture correnti: balaustre perimetrali in muratura con soprastante rivestimento in intonaco e tinta; copertina superiore in lastre di pietra; piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti;
- per quanto ai locali in piano terzo - sottotetto di un balcone prospettante sulla Via San Carlo, costituito da piano calpestio in lastre di pietra fiammata, sorrette da mensole / modiglioni incassati nella muratura verticale portante dell'edificio; balaustre perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

Fa parte della unità immobiliare anche un piccolo vano cantina / ripostiglio, posto in piano seminterrato avente accesso sia dal vano scala "A", che dalla corsia di manovra ed accesso ai box, con rifiniture al rustico ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metallo con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione 4+4 stipulato in data 29/06/2023 per l'importo complessivo di € 4.800,00/anno + IVA (canoni mensili € 400,00 + IVA); contratto registrato ad Asti il 11/07/2023 ai nn. 3829 serie 3T, prima scadenza 30/06/2027; opponibile a terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 47.250,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 35.437,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 500,00.

**LOTTO 33**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano terzo e quarto con accessori censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 106, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 339,83, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala B, piano 3-4

COERENZE

A Nord - Ovest: vuoto su area comune; A Nord - Est: altra vuoto su area comune; A Sud - Est: BCNC – vano scala condominiale – scala “B”; altra U.I.U. mappale 354 sub. 170; A Sud – Ovest: vuoto su area condominiale.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio, con cantina pertinenziale, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “B”, direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala, posto a quota piano terzo sottotetto attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta da piccolo locale ingresso, ampia zona soggiorno e angolo cottura comunicante con balcone / terrazza pertinenziale, con affaccio sull'area comune interna condominiale e distacchi su altri fabbricati residenziali; n. 2 bagni, n. 2 camere, disimpegno e piccolo locale lavanderia, con accesso su ulteriore piccolo balcone con affaccio su altra unità residenziale; dal balcone / pertinenziale della zona giorno è possibile accedere ad ulteriore terrazza sopraelevata, posta in piano quarto / copertura.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce, con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni, a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto ai locali in piano terzo di due distinti balconi, con rifiniture correnti: balaustre perimetrali in muratura, con soprastante rivestimento in intonaco e tinta; copertina superiore in lastre di pietra; piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti;
- per quanto ai locali in piano quarto, ampio lastrico solare al quale vi si accede attraverso scala a chiocciola in metallo, installata sul balcone prospettante sul cortile interno posto sul fronte Nord - Ovest, costituito da piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustre perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

Fa parte della unità immobiliare anche un piccolo vano cantina / ripostiglio, posto in piano seminterrato avente accesso sia dal vano scala “A”, che dalla corsia di manovra ed accesso ai box, con rifiniture al rustico ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metallo con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 48.750,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 36.562,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 500,00.

## LOTTO 35

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano terzo con accessori censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 322, subalterno 31, categoria F/4, indirizzo catastale Via Verdi n. 25, piano T
- Foglio 17, particella 354, subalterno 109, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 334,41, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 3

COERENZE

Foglio 17, particella 322, subalterno 31

A Nord - Ovest: BCNC - vano scala comune di accesso al livello superiore; A Nord - Est: BCNC - corsia di manovra comune; A Sud - Est: altra unità immobiliare mappale 322 sub. 32; A Sud - Ovest: altra proprietà.

Foglio 17, particella 354, subalterno 109

A Nord - Ovest: vuoto su area comune; A Nord - Est: vuoto su area comune; A Sud - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 107, 108; BCNC – vano scala condominiale “ B “; A Sud - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 175; vuoto su area comune.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “B” direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano terzo – sottotetto attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta da ampia zona ingresso / soggiorno e zona cottura con piccolo locale ripostiglio rialzato, comunicante con ampio terrazzo prospettante sull'area interna comune condominiale; antibagno e bagno, disimpegno, camera da letto, ulteriore bagno posto a quota rialzata comunicante con balcone anch'esso prospettante sull'area interna comune condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia

verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato di:

- per quanto al fronte Nord – Est, ampio lastrico solare prospettante su area comune condominiale, costituito da piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al fronte Nord – Ovest, balcone prospettante su area comune condominiale, costituito da soletta in latero cemento con piano calpestio in piastrelle di grès antigelivo, bordature in lastre di pietra; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

All'unità residenziale viene assegnato porzione di area scoperta in piano terra destinato a posto moto scoperto al quale si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo.

L'unità immobiliare non risulta perimetrata da alcuna struttura e/o elemento di demarcazione che ne identifichi l'effettivo ingombro sul sito; la superficie di riferimento è stata desunta dagli elaborati progettuali acquisiti durante le operazioni di istruttoria svolte.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 31 è libero.

Invece, l'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 109 risulta occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 01/10/2023 per l'importo complessivo di € 4.800,00/anno (canoni mensili pari ad € 400,00) registrato ad Asti il 03/10/2023 ai nn. 5187 serie 3T prima scadenza 30/09/2027; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale rispetto all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 109.

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale in relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 31; il CTU ha infatti riferito che si tratta a tutti gli effetti di unità immobiliare destinata a posto moto scoperto e sarà dunque necessario procedere alla predisposizione e presentazione alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano, con oneri professionali e diritti catastali stimati in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia rispetto all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 109.

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia in relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 31; il CTU ha infatti riferito che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in questione ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità, con costi stimati, salvo l'ammontare dei diritti di segrete-

ria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, in € 500,00, inclusi gli oneri professionali di progettazione.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 41.250,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 30.937,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 500,00.

## LOTTO 36

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo con accessori censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 127, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,00 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita € 402,84, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 2
- Foglio 17, particella 322, subalterno 18, categoria F/4, indirizzo catastale Via Verdi n. 25, piano S1

#### COERENZE

Foglio 17, particella 354, subalterno 127

A Nord - Ovest: vuoto su area comune; distacco su altro fabbricato; A Nord - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 126; A Sud - Est: BCNC – Vano scala condominiale “D”; A Sud – Ovest: vuoto su area comune; distacco su altro fabbricato.

Foglio 17, particella 322, subalterno 18

A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 19; A Nord - Est: BCNC - corsia di manovra comune ( mappale 322 sub. 14 ); A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 17; A Sud - Ovest: terrapieno.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “D” direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta da ampia zona ingresso/soggiorno, con piccolo ripostiglio con accesso ampia terrazza pertinenziale con affaccio su area cortilizia comune condominiale ed in aderenza con altro fabbricato, cucina, n° 2 camere e n° 2 bagni con accesso su ulteriore balcone / terrazza pertinenziale, con affaccio su corridoio di manovra interno ai locali box posti al piano sottostante ed affaccio su altre unità immobiliari.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo ), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con casetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al fronte Sud – Ovest ampio lastrico solare, prospettante su area comune condominiale di accesso ai locali box, costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano primo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al fronte Nord – Ovest, ampio balcone prospettante su area comune condominiale di accesso ai locali box, costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano primo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

All'unità residenziale viene assegnata porzione di area coperta in piano terra destinato a posto moto coperto al quale si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo.

L'unità immobiliare non risulta perimetrata da alcuna struttura e/o elemento di demarcazione che ne identifichi l'effettivo ingombro sul sito; la superficie di riferimento è stata desunta dagli elaborati progettuali acquisiti durante le operazioni di istruttoria svolte.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 18 è libero.

Invece, l'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 127 risulta occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 24/07/2023 per l'importo complessivo di € 7.200,00/anno (canoni mensili pari ad € 600,00) registrato ad Asti il 25/08/2023 ai nn. 4473 serie 3T prima scadenza 31/07/2027; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si precisa che il contratto di locazione comprende anche un altro immobile censito al fg. 17 particella 354 subalterno 133.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale rispetto all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 127.

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale in relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 18; il CTU ha infatti riferito che si tratta a tutti gli effetti di unità immobiliare destinata a posto moto scoperto e sarà dunque necessario procedere alla predisposizione e presentazione alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano, con oneri professionali e diritti catastali stimati in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia rispetto all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 127.

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia in relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 18; il CTU ha infatti riferito che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in questione ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità, con costi stimati, salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, in € 500,00, inclusi gli oneri professionali

di progettazione.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 59.062,50 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 44.296,87).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

## LOTTO 37

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano terzo censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 128, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 171,98, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala D, piano 3

#### COERENZE

A Nord - Ovest: vuoto su area comune; distacco su altro fabbricato; A Nord - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 132; A Sud - Est: BCNC – Vano scala condominiale “D”; A Sud – Ovest: vuoto su area comune; distacco su altro fabbricato.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “D”, direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano terzo – sottotetto, attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta da ampia zona ingresso / soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, comunicanti con balcone / terrazza pertinenziale, con sviluppo lungo tutti i fronti ed affaccio, sia su area cortilizia condominiale comune, che su distacchi con altri fabbricati residenziali.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intellaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina, con scarico esalazione sul balcone attiguo ), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno ( lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box ); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato di ampio balcone sui fronti Nord – Est e Nord -Ovest prospettante su area comune condominiale.

niale di accesso ai locali box, costituito da solaio in latero-cemento di copertura del sottostante piano primo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile sopra identificato, unitamente ad altro censito a fg. 17 mappale 354 sub.135, risulta oggetto di un contratto preliminare di compravendita del 01/09/2023, non opponibile a terzi in quanto non trascritto (diversamente da quanto segnalato nella perizia), pur essendo registrato. In ogni caso, con PEC 26/09/2024 il promissario acquirente ha comunicato di recedere dal contratto ed ha provveduto alla liberazione e consegna degli immobili.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 38.250,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 28.687,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 500,00.

## LOTTO 38

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano terzo e quarto con accessori censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 132, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 234,99, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 3-4
- Foglio 17, particella 322, subalterno 19, categoria F/4, indirizzo catastale Via Giuseppe Verdi n. 25 piano S1

#### COERENZE

Foglio 17, particella 354, subalterno 132

A Nord - Ovest: vuoto su area comune; A Nord - Est: vuoto su area comune; distacco su altro fabbricato; A Sud - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 131; BCNC – vano scala condominiale “ D “; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 128

Foglio 17, particella 322, subalterno 19

Nord – Ovest: BCNC - vano scala comune di accesso al livello superiore; A Nord – Est: BCNC - corsia di manovra comune ( mappale 322 sub. 14 ); A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 322 sub. 18; A Sud – Ovest: terrapieno

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la let-

terza "D", direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano terzo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta da ampia zona ingresso / soggiorno e cucina ambe due comunicanti con balcone pertinenziale, disimpegno, bagno e camera da letto.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con Interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano, per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo ( caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo ), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno ( lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box ); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto ai locali in piano terzo, di ampio balcone sui fronti Nord – Est e Nord -Ovest prospettante su area comune condominiale di accesso ai locali box, costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano secondo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al piano quarto, lastrico solare costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano terzo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

All'unità residenziale viene assegnato porzione di area coperta in piano terra destinato a posto moto coperto al quale si ha accesso dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra posta in piano interrato sottostante al fabbricato urbano in fase di costruzione identificato con la scala "E".

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature controterra in C.A. ed orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo.

L'unità immobiliare non risulta perimetrata da alcuna struttura e/o elemento di demarcazione che ne identifichi l'effettivo ingombro sul sito; la superficie di riferimento è stata desunta dagli elaborati progettuali acquisiti durante le operazioni di istruttoria svolte.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 19 risulta libero.

Invece, l'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 132 risulta occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 20/06/2022 per l'importo complessivo di € 5.040,00/anno (canoni mensili pari ad € 420,00) registrato ad Asti il 07/07/2022 ai nn. 4174 serie 3T prima scadenza 30/06/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto sottoscritto in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale rispetto all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 132.

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale in relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 19; il CTU ha infatti riferito che si tratta a tutti gli effetti di unità immobiliare destinata a posto moto scoperto e sarà dunque necessario procedere alla predisposizione e presentazione alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano, con oneri professionali e diritti catastali stimati in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia rispetto all'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 132. Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia in relazione all'immobile censito al foglio 17 particella 322 subalterno 19; il CTU ha infatti riferito che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in questione ad oggi ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità, con costi stimati, salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti, al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, in € 500,00, inclusi gli oneri professionali di progettazione.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 42.000,00** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 31.500,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 500,00**.

## LOTTO 40

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo e terzo con accessori censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 154, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 77 mq, totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 268,56, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala C, piano S1-2-3

#### COERENZE

A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 151; BCNC – vano scala condominiale “ C “; A Nord - Est: vuoto su strada comunale; A Sud - Est: vuoto su strada comunale; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 155.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio su due livelli con accessori pertinenziali, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “ C “, direttamente sede stradale pubblica – Via Roma.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta in piano secondo da ampia zona ingresso / soggiorno con balcone pertinenziale, cucina e bagno, e rampa di scala a chiocciola per accesso al piano superiore; in piano terzo zona disimpegno con accesso a terrazza pertinenziale, lavanderia, n. 2 vani adibiti a camera, di cui uno con bagno riservato.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione

gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo ), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box ); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al piano secondo di un piccolo balcone sul fronte Sud – Est prospettante sulla strada pubblica, costituito da piano calpestio in lastre di pietra fiammate sorrette da mensole / modiglioni infissi nella muratura perimetrale del fabbricato condominiale; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al piano terzo di lastrico solare costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano secondo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

Fa parte della unità immobiliare anche un piccolo vano cantina / ripostiglio, posto in piano seminterrato avente accesso sia dal vano scala "C", che dalla corsia di manovra ed accesso ai box, con rifiniture al rustico, ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metallo con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 01/03/2022 per l'importo complessivo di € 7.200,00/anno (canoni mensili per € 600,00) registrato ad Asti il 18/03/2022 ai nn. 2038 serie 3T prima scadenza 28/02/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che la situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla avvenuta modifica della partizione interna dei locali al piano secondo relativamente all'avvenuta demolizione di alcune tramezzature di delimitazione del piccolo locale disimpegno posto tra il vano scala, cucina e bagno. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile, con oneri professionali e diritti catastali stimati in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti la U.I.U., non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. Il CTU ha così stimato una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad €.1.700,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 66.000,00** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 49.500,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

## LOTTO 41

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo e terzo con accessori censito in Catasto come segue:

### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 155, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 198,84, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala C, piano S1-2-3

### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – vano scala condominiale “ C “; A Nord - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 154; A Sud - Est: vuoto su strada comunale; A Sud - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 119.

### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a box facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “ C “, direttamente sede stradale pubblica – Via Roma.

L'accesso all'immobile pignorato viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta in piano secondo da ampia zona ingresso / soggiorno, con balcone pertinenziali, zona cottura, antibagno e bagno e rampa di scala a vista per accesso al piano superiore; in piano terzo zona disimpegno, due vani adibiti a camera con bagno / lavanderia e balcone pertinenziale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce, con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo ), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno ( lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box ); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al piano secondo di un piccolo balcone sul fronte Sud – Est prospettante sulla strada pubblica, costituito da piano calpestio in lastre di pietra fiammate sorrette da mensole / modiglioni infissi nella muratura perimetrale del fabbricato condominiale; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al piano terzo di lastrico solare costituito da solaio in latero-cemento di copertura del sottostante piano terzo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di grès e bordatura in pietra; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

Fa parte della unità immobiliare anche un piccolo vano cantina / ripostiglio, posto in piano seminterrato avente accesso sia dal vano scala “B”, che dalla corsia di manovra ed accesso ai box con rifiniture al rustico ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metal-

lo, con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 24/05/2021 per l'importo complessivo di € 5.160,00/anno (canoni mensili per € 430,00) registrato ad Asti il 09/07/2021 ai nn. 5489 serie 3T prima scadenza 30/06/2025; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si segnala che il contratto di locazione ha ad oggetto anche il box auto censito al foglio 17 particella 322 subalterno 40.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 62.250,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 46.687,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

## **LOTTO 46**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo e terzo con accessori censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 163, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 240,15, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala C, piano S1-2-3

#### COERENZE

A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 176; BCNC – vano scala condominiale “C”; A Nord - Est: BCNC – vano scala condominiale “C”; A Sud - Est: BCNC – vano scala condominiale “C”; A Sud - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 176; vuoto su altre U.I.U.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio su due livelli con accessori pertinenziali, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “C”, direttamente sede stradale pubblica – Via Roma.

L'accesso all'immobile oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo, attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta in piano secondo da ampia zona ingresso / soggiorno con balcone pertinenziale, cucina, antibagno e bagno, rampa di scala a chiocciola per accesso al piano superiore; in piano terzo ampio locale sottotetto, con lavatoio e terrazzo pertinenziale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in inte-

laiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce, con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo ), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno ( lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box ); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al piano secondo di un piccolo balcone sul fronte Sud – Est prospettante su vuoto condominiale, costituito da struttura portante in latero-cemento e piano calpestio in piastrelle di grès piano con bordature in lastre di pietra; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al piano terzo lastrico solare costituito da solaio in latero-cemento di copertura del sottostante piano secondo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

Fa parte della unità immobiliare anche un piccolo vano cantina / ripostiglio posto in piano seminterrato, avente accesso sia dal vano scala " C ", che dalla corsia di manovra ed accesso ai box con rifiniture al rustico ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metallo con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 20/07/2022 per l'importo complessivo di € 5.160,00/anno (canoni mensili per € 430,00) registrato ad Asti il 23/08/2022 ai nn. 4929 serie 3T prima scadenza 31/07/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si segnala che il contratto di locazione ha ad oggetto anche il box auto censito al foglio 17 particella 322 subalterno 20. L'immobile oggetto di stima risulta oggetto di preliminare di compravendita intercorso tra la stessa conduttrice e la debitrice eseguita in data 01/10/2023, preliminare non registrato e non opponibile in quanto non trascritto. Si segnala che la conduttrice ha comunicato disdetta dal contratto di locazione.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 53.250,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 39.937,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

## **LOTTO 47**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Locali commerciali al piano terra censiti in Catasto come segue:

**NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)**

- Foglio 17, particella 354, subalterno 164, categoria D/6, rendita € 3.690,00, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

#### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – corsia di manovra ( mappale 354 sub. 7 ) e centrale termica (mappale 354 sub. 10, 11 ) altra U.I.U. Fg. 17 mappale 87, mappale 354 sub. 110; BCNC – vano scala condominiale “C” (mappale 354 sub. 14 ); A Nord – Est: strada comunale – Via San Carlo; A Sud – Ovest: androne e cortile interno condominiale; BCNC – vano scala condominiale “B” (mappale 354 sub. 13), altra U.I.U. mappali 354 sub. 165.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a locale commerciale / negozio, ad oggi destinato ad impianto sportivo (palestra), facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli, posto in zona semicentrale del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale in piano terra sul fronte Nord – Est e Sud – Est, in fregio alla strada pubblica Via San Carlo e Via Roma, dove sono localizzati i portoncini pedonali e vetrine, nonché percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare, fino a raggiungere il fronte Sud - Ovest della palazzina residenziale “B”.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere composta da un ampio locale ingresso, locali di esposizione ed attività ginnica, antibagno e bagno, docce e spogliatoi, locale tecnico, corridoi e disimpegno d'ingresso dal cortile comune interno del complesso condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno e alluminio a battente a pannellature cieche, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera.

Dotazione impianti: predisposizione impianto distribuzione luce - forza per prese e punti luce con quadretto generale di comando; impianto idrico sanitario e scarico collegato al collettore condominiale per apparecchiature igienico sanitarie a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata); predisposizione impianto di riscaldamento e climatizzazione autonomo con split interni a parete e radiatori in alluminio, con termo-valvole; predisposizione impianto trattamento aria a soffitto a servizio dei locali ed ambienti interni non aventi affaccio diretto sull'esterno.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 6+6 stipulato in data 17/01/2020 per l'importo complessivo di € 10.800,00/anno (canoni mensili per € 900,00) registrato ad Asti il 13/02/2020 ai nn. 1208 serie 3T prima scadenza 31/01/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti l'unità immobiliare, non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, il CTU ha dichiarato che è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in € 1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. Il CTU ha quindi stimata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 264.750,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 198.562,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 3.000,00.

## LOTTO 48

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Magazzino al piano interrato con accessori al piano terra e primo censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 354, subalterno 165, categoria C/2, classe 1, consistenza 168 mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita € 156,18, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala B, piano S1- T -1

COERENZE

Piano Interrato A Nord - Ovest: BCNC- disimpegno comune condominiale – scala “B” - ( mappale 354 sub. 13); altra U.I.U. mappale 354 sub. 24 e 26 A Nord – Est: BCNC- disimpegno comune condominiale – scala “B” - (mappale 354 sub. 13); altre U.I.U. mappali 354 sub. 18 e 183; A Sud – Est: terrapieno; A Sud – Ovest: BCNC- disimpegno comune condominiale – scala “A” - ( mappale 354 sub. 12); altre U.I.U. mappali 354 sub. 169, 89, 10, 86, 87; Piano terra A Nord - Ovest: BCNC- disimpegno comune condominiale – scala “B” - ( mappale 354 sub. 13); A Nord – Est: altra U.I.U. mappali 354 sub. 164; A Sud – Est: strada pubblica – Via San Carlo; A Sud – Ovest: BCNC – androne carraio e cortile interno condominiale; Piano primo A Nord - Ovest: altra U.I.U.: fg. 17 mappale 87; Nord – Est: vuoto su area comune condominiale; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 97; A Sud – Ovest: vuoto su area condominiale.

DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a magazzino / locali di deposito con accessori pertinenziali facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semi-centrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra in piano interrato, contraddistinta con il mappale 354 sub. 7; in alternativa si ha anche accesso dal vano scala della palazzina residenziale identificata con la scala “B”.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato da murature in C.A. ed in blocchi prefabbricati di Cls., orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate; le murature di divisione e delimitazione sono senza alcuna rifinitura superficie in vista; piano calpestio in cemento lisciato al quarzo; portoni di accesso scorrevoli antifiamma in struttura metallica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto luce - forza.

Fanno parte dell'unità immobiliare anche i seguenti accessori e locali pertinenziali:

- piano terra: piccolo locale destinato ad ingresso, con servizi igienici ed impianto montacarichi attualmente non funzionante, con accesso sia dall'area cortilizia condominiale, che dal vano scala condominiale “B”.

Internamente le rifiniture sono del tipo corrente economico, con pavimenti in piastrelle di grès, intonaco e tinte su

parti sia verticali che orizzontali; serramenti interni in alluminio a pannellature cieche; impiantistica per alimentazione punti luce e prese, idrico sanitario per quanto alle apparecchiature igienico sanitarie dei locali destinati a bagno, con scarico collegato al collettore condominiale – attualmente dismesse.

- piano primo: piccolo lastrico solare inaccessibile, destinato in origine ad alloggiamento apparati impiantistici a servizio di altra attività commerciale, ad oggi totalmente sgombro.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 6+6 stipulato in data 17/02/2020 per l'importo complessivo di € 1.920,00/anno (canoni mensili per € 160,00) registrato ad Asti il 30/04/2020 ai nn. 2704 serie 3T prima scadenza 28/02/2026; il contratto è opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU ha infatti segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti l'unità immobiliare, non di carattere strutturale. Il CTU ha dichiarato che ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. In aggiunta, il CTU ha evidenziato che si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della unità immobiliare oggetto di stima, ad oggi risultante ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità. Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, il CTU ha stimata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 52.500,00** come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 39.375,00**).

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 1.000,00**.

## **LOTTO 50**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Locali commerciali al piano terra - laboratorio censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, partecilla 354, subalterno 167, categoria C/3, classe 2, consistenza 71 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 110,01, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

#### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – area scoperta condominiale A Nord – Est: BCNC – area scoperta condominiale; BCNC – disimpegno comune condominiale – scala “A” - (mappale 354 sub. 12); A Sud – Est: BCNC – disimpegno comune

condominiale – scala “A” - (mappale 354 sub. 12); A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappali 354 sub. 168.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a locale commerciale / laboratorio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All'unità immobiliare si ha accesso principale dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere il fronte Nord – Ovest della palazzina residenziale “A” dove è localizzato il portoncino pedonale; in alternativa si ha anche accesso dall'interno del vano scala della palazzina residenziale identificata con la scala “A”.

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere composta da un ampio locale esposizione, antibagno e bagno, ufficio e corridoio d'ingresso dal cortile comune interno del complesso condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno e alluminio a battente a pannellature cieche, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera; portoncino d'ingresso caposcala blindato.

Dotazione impianti: predisposizione impianto distribuzione luce - forza per prese e punti luce con quadretto generale di comando; impianto idrico sanitario e scarico collegato al collettore condominiale per apparecchiature igienico sanitarie a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con casetta di cacciata a zaino incassata); predisposizione impianto climatizzazione con split interni a parete; impianto riscaldamento con allacciamento alle condotte dipartentesi dalla caldaia centralizzata condominiale con batterie radianti a colonne e gruppi di comando (termovalvole).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 39.750,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 29.812,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 500,00.

## **LOTTO 51**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Locali commerciali al piano terra - laboratorio censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 168, categoria C/3, classe 1, consistenza 177 mq, superficie catastale totale 196 mq, rendita € 228,53, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano T

#### COERENZE

A Nord - Ovest: BCNC – area scoperta condominiale A Nord – Est: BCNC– disimpegno comune condominiale – scala “A” - ( mappale 354 sub. 12); altra U.I.U. mappale 354 sub. 167, 82; A Sud – Est: strada comunale – Via San Carlo; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappali 354 sub. 169.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata a locale commerciale / laboratorio facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

All’unità immobiliare si ha accesso principale in piano terra sul fronte Sud – Est in fregio alla strada pubblica Via San Carlo dove sono localizzati i portoncini pedonali e vetrine, nonché percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere il fronte Nord – Ovest della palazzina residenziale “A”.

L’unità immobiliare oggetto di stima risulta essere composta da un ampio locale ingresso, locali di esposizione, antibagno e bagno, docce e spogliatoi, locale tecnico, corridoi e disimpegno d’ingresso dal cortile comune interno del complesso condominiale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno e alluminio a battente a pannellature cieche, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera.

Dotazione impianti: predisposizione impianto distribuzione luce - forza per prese e punti luce con quadretto generale di comando; impianto idrico sanitario e scarico collegato al collettore condominiale per apparecchiature igienico sanitarie a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con casetta di cacciata a zaino incassata); predisposizione impianto climatizzazione con split interni a parete; predisposizione impianto trattamento aria a soffitto a servizio dei locali ed ambienti interni non aventi affaccio diretto sull'esterno.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 94.500,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 70.875,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

## **LOTTO 52**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Magazzino in piano interrato e terra censito in Catasto come segue:

NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

➤ Foglio 17, particella 354, subalterno 169, categoria F/4, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano S1-T  
COERENZE

Piano Interrato A Nord - Ovest: terrapieno A Nord – Est: BCNC– corsia di manovra (mappale 354 sub. 17); altre U.I.U. mappali 354 sub. 173, 30, 29, 28, 88, 165; BCNC – vano scala condominiale “A”; A Sud – Est: terrapieno; A Sud – terrapieno; Piano terra A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 322 sub. 41, 27, 40 A Nord – Est: area esterna condominiale; altra U.I.U. mappale 354 sub. 168; A Sud – Est: strada comunale – Via San Carlo; A Sud – Ovest: BCNC – androne carraio e cortile condominiale mappale 354 sub. 8; BCNC – vano scala condominiale “D” mappale 354 sub. 15; altra U.I.U. mappale 354 sub. 174, 70, 162, 161.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad oggi a magazzino su due livelli, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'unità immobiliare ha plurimo accesso all'interno della consistenza, ovvero:

- per quanto ai locali in piano interrato dall'androne carraio in fregio a Via San Carlo, percorrendo il cortile interno comune al complesso immobiliare fino a raggiungere la corsia di manovra in piano interrato contraddistinta con il mappale 354 sub. 7, oppure attraverso scala pedonale posta in adiacenza al portone pedonale di accesso al vano scala della palazzina residenziale identificata con la scala “D”;
- per quanto ai locali in piano terra, principalmente dal locale ingresso prospettante sulla via pubblica San Carlo oppure dall'interno del cortile condominiale accedendo dall'androne carraio posto sempre in fregio a Via San Carlo.

Dal punto di vista strutturale il locale risulta essere perimetrato sia in piano interrato che in piano terra da murature di differente consistenza (in mattoni pieni e/o in C.A.) in relazione al recupero della volumetria del preesistente fabbricato residuato dagli interventi di demolizione; orizzontamenti in lastre predalles prefabbricate e o in voltini e putrelle; murature interne di divisione e delimitazione in blocchi di C1s e/o laterizio in parte intonacati ed in parte a vista; piano calpestio locali in piano terra parzialmente in piastrelle di grès;

per le restanti superfici in battuto di cemento predisposto per il completamento della posa dei rivestimenti;

per quanto ai locali in piano interrato, il piano calpestio risulta al rustico con presenza di cavidotti e condotte impiantistiche a diversa tipologia in vista; sono presenti serramenti interni metallici antifiamma e/o in legno a pannellature cieche; intelaiatura metallica con doppi vetri per quanto ai serramenti esterni prospettanti sulla via pubblica.

Internamente i livelli sono collegati tra loro attraverso rampa di scala a chiocciola in struttura metallica nonché da due impianti montacarichi uno di servizio per trasporto materiali ed uno destinato a trasporto civile, però ambedue al momento non funzionanti.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità catastale.

Il CTU ha infatti segnalato che la situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla avvenuta modifica della partizione interna dei locali in piano interrato per creazione di alcuni locali, comunque con mantenimento della destinazione a magazzino / locale di deposito. Il CTU ha dunque evidenziato che sarà necessario procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile nonché per ultimazione di fabbricato urbano. IL CTU ha stimato oneri professionali e diritti catastali quantificabili in € 500,00.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU **non** ha dichiarata la conformità edilizia.

Il CTU infatti ha segnalato che sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni costituenti l'unità immobiliare non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. In aggiunta, si renderà necessario procedere ad istruire segnalazione certificata di agibilità al fine di definire la regolarità edilizia della U.I.U. oggetto di stima, ad oggi risultante ancora in corso di costruzione / definizione come da risultanze finali derivanti dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune che ne legittimano i relativi titoli per la conformità. Fatto salvo l'ammontare dei diritti di segreteria previsti al momento dell'effettiva presentazione della segnalazione, il CTU ha quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad € 2.500,00.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 125.250,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 93.937,50).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.500,00.

## **LOTTO 53**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo e terzo con accessori censito in Catasto come segue:

#### NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)

- Foglio 17, particella 354, subalterno 170, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq, totale escluse aree scoperte mq 56, rendita € 170,43, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 2-3
- Foglio 17, particella 354, subalterno 18, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 1,86, indirizzo catastale Via Roma n. 78, scala B, piano S1

#### COERENZE

Foglio 17, particella 354, subalterno 170

A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 102; A Nord - Est: vuoto su area condominiale; A Sud - Est: BCNC – vano scala condominiale “B”; altra U.I.U. mappale 354 sub. 105 (solo P. 2) A Sud – Ovest: BCNC – vano scala condominiale “B”; vuoto su area condominiale

Foglio 17, particella 354, subalterno 18

A Nord - Ovest: BCNC – disimpegno comune condominiale – scala “B” - ( mappale 354 sub. 13); A Nord – Est: altre U.I.U. mappali 354 sub. 183; A Sud – Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 165; A Sud – Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub.165

#### DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio su due livelli facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la let-

tera "B" direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta in piano secondo da ampia zona ingresso / soggiorno con zona cottura e balcone pertinenziale, antibagno e bagno, rampa di scala a chiocciola per accesso al piano superiore; in piano terzo ampio locale sottotetto con lavatoio e vuoto interno su piano sottostante.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con Interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al piano secondo di un piccolo balcone sul fronte Nord – Est prospettante su vuoto condominiale, costituito da struttura portante in latero cemento e piano calpestio in piastrelle di grès piano con bordature in lastre di pietra; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;

All'unità residenziale viene assegnato un piccolo vano cantina / ripostiglio posto in piano seminterrato avente accesso sia dal vano scala "B" che dalla corsia di manovra ed accesso ai box con rifiniture al rustico ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metallo con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 18 è libero.

Invece, l'immobile censito al foglio 17 particella 354 subalterno 170 è occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 24/07/2023 al prezzo complessivo di € 5.400,00/anno (canoni mensili di € 450,00) registrato ad Asti il 25/08/2023 ai nn. 4471 serie 3T, prima scadenza 31/07/2027; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 52.500,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARLA € 39.375,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

## **LOTTO 58**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

**Diritto di proprietà 1/1**

Alloggio al piano terzo e quarto censito in Catasto come segue:

**NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)**

- Foglio 17, particella 354, subalterno 175, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq, totale escluse aree scoperte mq 93, rendita € 162,68, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 3-4

**COERENZE**

A Nord - Ovest: vuoto su altra proprietà; A Nord - Est: altra U.I.U. mappale 354 sub. 109, 108; A Sud - Est: vuoto su altra proprietà; A Sud – Ovest: BCNC – vano scala condominiale “D”; altra U.I.U. mappale 354 sub. 172 e 132.

**DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA**

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio con accessori pertinenziali facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “D”, direttamente dalla corte comune interna con accesso dalla sede stradale pubblica – Via San Carlo.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano terzo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta: al piano terzo - zona ingresso, con scala di accesso al piano superiore, soggiorno e zona cottura con ripostiglio dispensa, 2 camere e bagno; al piano quarto - lastrico solare.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con Interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato al piano quarto di ampio lastrico solare prospettante su altre U.I.U., costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano terzo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galligianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero a seguito dell'esercizio del diritto di recesso da parte del conduttore (contratto di locazione 01.11.2023 registrato ad Asti il 05/12/2023 ai nn. 6494 serie 3T) il quale ha anche provveduto alla riconsegna del bene.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 49.500,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €**

**37.125,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di **€ 500,00**.

## **LOTTO 59**

Immobili siti in 14049 Nizza Monferrato (AT), Via San Carlo/Via Roma

Diritto di proprietà 1/1

Alloggio al piano secondo e terzo censito in Catasto come segue:

**NCEU Comune di Nizza Monferrato (AT)**

- Foglio 17, particella 354, subalterno 176, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 106 mq, totale escluse aree scoperte mq 101, rendita € 133,76, indirizzo catastale Via Roma n. 78, piano 2-3

### **COERENZE**

A Nord - Ovest: altra proprietà: Fg. 17 mappale 87 ; A Nord - Est: BCNC – vano scala condominiale “C”; altra U.I.U. mappale 354 sub. 163; A Sud - Est: vuoto su altra proprietà; A Sud – Ovest: vuoto su altra proprietà.

### **DESCRIZIONE IMMOBILI RICAVATA DALLA PERIZIA A CUI SI RIMANDA**

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio con accessori pertinenziali facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera “C” direttamente da sede stradale pubblica – Via Roma.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta in piano secondo da ampia zona ingresso / soggiorno, con balcone pertinenziale, cucina, antibagno e bagno, rampa di scala a chiocciola per accesso al piano superiore; in piano terzo disimpegno, 2 locali sottotetto con lavatoio e terrazzo pertinenziale.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al piano secondo n. 2 balconi posti sui fronti Sud – Est e Sud - Ovest prospettanti su vuoto condominiale, costituito da struttura portante in latero cemento e piano calpestio in piastrelle di grès piano con bordature in lastre di pietra; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al piano terzo altro piccolo balcone posto sul fronte Sud – Ovest prospettante su vuoto condominiale costituito da struttura portante in latero cemento e piano calpestio in piastrelle di grès piano con bordature in lastre di pietra; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Immobile occupato in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato il 01/07/2019 (registrazione nn. 5118/19 serie 3T- Asti) per l'importo complessivo di € 4.800,00/anno (canoni mensili € 400,00) rinnovo registrato ad Asti il

11.07.2023, prossima scadenza 30.06.2027; contratto opponibile ai terzi in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento. Si segnala che il contratto di locazione include anche il box auto censito al foglio 17 particella 322 subalterno 25. Si segnala ancora che il conduttore ha comunicato la disdetta dal contratto di locazione.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Il CTU ha dichiarata la conformità catastale.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Il CTU ha dichiarata la conformità edilizia.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Il CTU ha dichiarato la conformità urbanistica.

\* \* \* \* \*

**al PREZZO BASE di € 60.000,00 come da ribasso essendo andata deserta la precedente vendita oltre ogni onere fiscale relativo alla vendita e I.V.A. se dovuta. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 45.000,00).**

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato nella misura di € 1.000,00.

Si informa che per ogni lotto il CTU ha segnalato le seguenti convenzioni urbanistiche stipulate dal debitore esecutato con il Comune di Nizza Monferrato: 1) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 20/11/2008 repert. 79516 / 19892, registrato ad Acqui Terme in data 02/12/2008 al n. 2846 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 02/12/2008 ai n. 4320/6094 e 4321/6095 Immobili interessati: Comune di Nizza Monferrato: NCT - Fg. 17 mappale 100; PRECISAZIONE: contestualmente con il medesimo titolo il debitore esecutato ha ceduto gratuitamente al Comune di Nizza Monf.to l'area necessaria per il soddisfacimento degli standard per pubblici servizi identificato al NCT a Fg. 17 mappale 345. 2) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 09/06/2009 repert. 80138 / 20310, registrato ad Acqui Terme in data 25/06/2009 al n. 1509 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 26/06/2009 ai n. 3185/2313. Immobili interessati: Comune di Nizza Monferrato: NCEU - Fg. 17 mappale 331/1, 331/2, 331/3, 92, 308, 249/1, 249/2 e 250. 3) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 14/03/2012 repert. 82217 / 21942, registrato ad Acqui Terme in data 20/03/2012 al n. 516 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 20/03/2012 ai n. 1093/852.

Con nota del 10.03.2025 il CTU ha precisato che l'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari residenziali a destinazione abitativa è costituito da generatore principale condominiale alimentato a gas-metano, con collettori di ripartizione posti all'ingresso delle unità abitative e centraline di gestione e comando autonomo per quanto alla regolazione delle temperature interne ambiente e produzione di acqua calda sanitaria; la suddivisione delle spese viene conteggiata in base alle letture dei consumi per ogni singola unità immobiliare.

**In ogni caso, per ogni migliore descrizione e valutazione, anche per quanto concerne esatta identificazione, caratteristiche, impianti, diritti reali, stato di possesso, spese condominiali, vincoli, pertinenze e parti comuni, abitabilità, conformità catastale, edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente il con-**

tenuto delle perizie di stima 20.12.2024 e della successiva integrazione 10.03.2025 del CTU Arch. Fa-brizio Grillo di Acqui Terme.

\* \* \*

CUSTODE: Avv. Ilaria Gioitta con studio ad Alessandria (AL) in Via Legnano n. 27 telefono 0131251686 email [ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com](mailto:ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com)

\* \* \*

#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 dicembre 2025 ore 09,00** che si terrà in modalità telematica con accesso al sito preposto presso lo studio del Professionista Delegato, in Alessandria, Via Legnano n. 27. **Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente** con le modalità sottoindicate.

#### FISSA

I rilanci in € 5.000,00 per il lotto 18, in € 3.000,00 per il lotto 47, in € 1.500,00 per il lotto 52, in € 1.000,00 per i lotti 36, 40, 41, 46, 48, 51, 53, 59, in € 500,00 per i lotti 32, 33, 35, 37, 38, 50, 58.

#### DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: EDICOM S.p.A.;**

- 1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) da compilare seguendo le relative istruzioni;
- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta

completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- 4) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec [ilaria.gioitta@legalmail.it](mailto:ilaria.gioitta@legalmail.it);
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura del **15% dell'offerta**) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a ESECUZIONE IMMOB. N. R.G. 72/2024 - AVV. GIOITTA ILARIA (coordinate **IBAN IT79 I056 9610 4000 0000 3865 X80**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- 10) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;
- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a:
- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonymato;
- 16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
  - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
  - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a €

200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di dieci minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- una deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente;

te secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

- 19) il professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla vendita stessa, con perdita delle somme versate a titolo di cauzione *ed entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la dichiarazione scritta "antiriciclaggio", pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.*

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico.

Si precisa che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal delegato medesimo e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al professionista delegato;

- 20) *l'aggiudicatario dovrà consegnare, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione c.d. Antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 21/11/2007 n. 237, utilizzando di preferenza il modello in uso all'Ufficio disponibile presso la cancelleria esecuzioni immobili, con avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;*

- 21) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

- 22) il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

23) il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

24) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

25) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e per quanti altri dati urbanisti, catastali e descrittivi si fa rinvio alle perizie di stima ed alla successiva integrazione redatte dal CTU della procedura Arch. Fabrizio Grillo che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione

energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, se richiesto e se autorizzata dal Giudice, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del professionista delegato Avv. Ilaria Gioitta in Alessandria – 15121, Via Legnano n. 27. tel. 0131-251686, fax 0131-231117, email [ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com](mailto:ilaria.gioitta@avvocatiferrari.com), sul Portale vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

**Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario delegato alla vendita ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.**

Alessandria, 30.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Gioitta

