Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**
omissis

N° Gen. Rep. **270/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**
Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U
Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme
Email: silvio.prato@alice.it
Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà per 1/2 e omissis proprietà per 1/2, foglio 17, particella 86, subalterno 8, indirizzo Via Roma n.10, piano T-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 171 mq., rendita € 436,41

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

omissis proprietà per 1/2 e omissis proprietà per 1/2, foglio 17, particella 86, subalterno 7, indirizzo Via Roma n.10, piano T., comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., superficie 22 mq., rendita € 51,80

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A

Occupato dal debitore omissis e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore omissis e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis, omissis

Corpo: B

Creditori Iscritti: omissis, omissis

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.44 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa
Valore complessivo intero: 76.650,00

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**
Località/Frazione
Via Roma n.44

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile ed autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 13-11-2023
La documentazione presentata il 13/11/2023 integra e completa quella presentata in data 06/11/2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n.44

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 1/2 e omissis proprietà per 1/2, foglio 17, particella 86, subalterno 8, indirizzo Via Roma n.10, piano T-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 171 mq., rendita € 436,41
Note:
Deriva dal precedente immobile Catasto Fabbricati Nizza Monferrato Fg.17 particella 127 subalterno 2 Natura A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Catastale Euro 436,41 a seguito di Variazione per modifica identificativo del 26/01/2005 Pratica n°AT0008295 in atti dal 26/01/2005 Variazione per modifica identificativo n.2088.1/2005.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Rispetto alla planimetria catastale di cui all''Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:
Che al piano terreno:
- La planimetria rappresenta tutto il piano terreno dell''immobile e sulla stessa l'Agenzia Entrate-Territorio di Asti ha individuato sia i locali facenti parte della porzione abitativa del fabbricato (contrassegnandoli con la scritta "17 127/2") sia la porzione di locale destinato ad autorimessa (contrassegnandola con la scritta "17 127/1”).
- La porta sul lato sud-est del fabbricato (che serviva per l''accesso al locale individuato come "camera combustione bruciatore" è stata trasformata in finestra.
- Sul lato nord-est del locale individuato come "camera combustione bruciatore" è stata realizzata una porta per l'accesso a detto locale passando dalla "cantina".
Che al piano primo:
- Il terrazzo sul lato Nord-est è di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale (di fatto si estende fino allo spigolo nord del fabbricato).

- La porta-finestra sul lato sud-ovest dal locale indicato come "studio" nella planimetria catastale di cui all"Allegato 2 è di fatto una finestra.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:
Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:
Che al piano terreno:
- La planimetria rappresenta tutto il piano terreno dell'immobile e sulla stessa l'Agenzia Entrate-Territorio di Asti ha individuato sia i locali facenti parte della porzione abitativa del fabbricato (contrassegnandoli con la scritta "17 127/2") sia la porzione di locale destinato ad autorimessa (contrassegnandola con la scritta "17 127/1").
- La porta sul lato sud-est del fabbricato (che serviva per l'accesso al locale individuato come "camera combustione bruciatore" è stata trasformata in finestra.
- Sul lato nord-est del locale individuato come "camera combustione bruciatore" è stata realizzata una porta per l'accesso a detto locale passando dalla "cantina".
Che al piano primo:
- Il terrazzo sul lato Nord-est è di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale (di fatto si estende fino allo spigolo nord del fabbricato).
- La porta-finestra sul lato sud-ovest dal locale indicato come "studio" nella planimetria catastale di cui all'Allegato 2 è di fatto una finestra.

Variazione Catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma n.44

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 1/2 e omissis proprietà per 1/2, foglio 17, particella 86, subalterno 7, indirizzo Via Roma n.10, piano T. comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., superficie 22 mq., rendita € 51,80
Note:
Deriva dal precedente immobile Catasto Fabbricati Nizza Monferrato Fg.17 particella 127 subalterno 1 Natura C/6 Classe 2 Consistenza 17 mq. Rendita Catastale Euro 51,80 a seguito di Variazione per modifica identificativo del 26/01/2005 Pratica n°AT0008294 in atti dal 26/01/2005 Variazione per modifica identificativo n.2087.1/2005.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Rispetto alla planimetria catastale di cui all''Allegato n°3 della presente consulenza si è constatato:
Che la planimetria rappresenta tutto il piano terreno dell''immobile e sulla stessa l'Agenzia Entrate-Territorio di Asti ha individuato sia parte dei locali facenti parte della porzione abitativa del fabbricato (contrassegnandoli con la scritta "17 127/2") sia la porzione di locale destinato ad autorimessa (contrassegnandola con la scritta "17 127/1").
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA
Variazione Catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Roma n.44
Occupato dal debitore omissis e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Roma n.44
Occupato dal debitore omissis e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 28/12/2021 ai nn. 6166/527; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00;
Note:
Iscrizione NN.6166/527 del 28/12/2021 ipoteca in rinnovazione dell'Iscrizione n°2802/444 del 11/06/2002 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 21/05/2002 numero di repertorio 90776 Notaio Torello Eugenio di Nizza Monferrato a favore di omissis (Domicilio Ipotecario eletto presso omissis) contro omissis, omissis, omissis.

Note:
Grava su Nizza Monferrato foglio 17 particella 86 sub.7 (già precedentemente indicata da Foglio 17 particella 127 sub.1) e su Nizza Monferrato foglio 17 particella 86 sub.8 (già precedentemente indicata da Foglio 17 particella 127 sub.2).
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della riscossione attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede Roma in data 13/03/2018 ai nn. 833/1018; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 14/03/2018 ai nn. 1099/101; Importo ipoteca: € 124.185,22; Importo capitale: € 62.092,61;
Note:
Grava su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.8 e su altri immobili non oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della riscossione attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede Roma in data 19/05/2022 ai nn. 1279/1022; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/05/2022 ai nn. 2373/216; Importo ipoteca: € 61.333,28; Importo capitale: € 30.666,64;
Note:
Grava su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.8, su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7 e su altri immobili non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Uff.Giud.Trib.di Alessandria in data 28/09/2023 ai nn. 4608 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 24/10/2023 ai nn. 4794/3970;
Note:
Grava su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7 e Foglio 17 particella 86 sub.8.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 28/12/2021 ai nn. 6166/527; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00;
Note:
Iscrizione NN.6166/527 del 28/12/2021 ipoteca in rinnovazione dell'Iscrizione n°2802/444 del 11/06/2002 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 21/05/2002 numero di repertorio 90776 Notaio Torello Eugenio di Nizza Monferrato a favore di omissis (Domicilio Ipotecario eletto presso omissis) contro omissis, omissis, omissis.
Note:
Grava su Nizza Monferrato foglio 17 particella 86 sub.7 (già precedentemente indicata da Foglio 17 particella 127 sub.1) e su Nizza Monferrato foglio 17 particella 86 sub.8 (già precedentemente indicata da Foglio 17 particella 127 sub.2).

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della riscossione attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede Roma in data 19/05/2022 ai nn. 1279/1022; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/05/2022 ai nn. 2373/216; Importo ipoteca: € 61.333,28; Importo capitale: € 30.666,64;
Note:
Grava su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.8, su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7 e su altri immobili non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Uff.Giud.Trib.di Alessandria in data 28/09/2023 ai nn. 4608 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 24/10/2023 ai nn. 4794/3970;
Note:
Grava su Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7 e Foglio 17 particella 86 sub.8.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Roma n.44
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Roma n.44
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: omissis proprietaria. **proprietario/i ante ventennio** al **17/02/1971**. In forza di atto.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1000/1000 dal 17/02/1971 al 20/01/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Walter Balbiano di Nizza Monferrato, in data 17/02/1971, ai nn. 4004; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/03/1971, ai nn. 1216/892.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/3; omissis proprietà per 1/3; omissis proprietà per 1/3 dal 20/01/2015 al 13/07/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Asti, in data 07/01/2016, ai nn. 14 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2016, ai nn. 863/680.
Note:
Risulta trascritta in data 05/12/2022 ai nn.5447/4405 accettazione espressa di eredità di omissis da parte degli eredi Sigg.ri omissis, omissis nascente da atto Tribunale di Alessandria del 14/01/2022 (immobili in Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7, particella 86 sub.8, unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura).

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/2; omissis proprietà per 1/2 dal 13/07/2016 al 12/12/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Asti, in data 09/05/2017, ai nn. 843 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 30/05/2017, ai nn. 2211/1719.
Note:
Risulta trascritta in data 05/12/2022 ai nn.5448/4406 accettazione espressa di eredità di omissis da parte degli eredi Sigg.ri omissis, omissis nascente da atto Tribunale di Alessandria del 14/01/2022 (immobili in Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7, particella 86 sub.8, unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura).

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/2; omissis proprietà per 1/2. dal 12/12/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Asti, in data 20/07/2017, ai nn. 1337 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/09/2017, ai nn. 3665/2820.
Note:
Risulta trascritta in data 09/08/2019 ai nn.3505/2726 accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis da parte dell'erede Sig. omissis, nascente da atto Notaio Russo Alberto di Nizza Monferrato del 21/03/2019 (riguardante però altri immobili non oggetto della presente procedura).
In data 06/11/2023 ai nn.4987/4123 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis da parte dell'erede omissis, nascente da scrittura privata del 21/03/2019 Rep.6719 Notaio Russo Alberto (immobili in Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7 e particella 86 sub.8).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: omissis proprietaria. **proprietario/i ante ventennio** al **17/02/1971**. In forza di atto.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1000/1000 dal 17/02/1971 al 20/01/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Walter Balbiano di Nizza Monferrato, in data 17/02/1971, ai nn. 4004; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/03/1971, ai nn. 1216/892.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/3; omissis proprietà per 1/3; omissis proprietà per 1/3 dal 20/01/2015 al 13/07/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Asti, in data 07/01/2016, ai nn. 14 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 10/03/2016, ai nn. 863/680.
Note:
Risulta trascritta in data 05/12/2022 ai nn.5447/4405 accettazione espressa di eredità di omissis da parte degli eredi Sigg.ri omissis, omissis nascente da atto Tribunale di Alessandria del 14/01/2022 (immobili in Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7, particella 86 sub.8, unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura).

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/2; omissis proprietà per 1/2. dal 13/07/2016 al 12/12/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Asti, in data 09/05/2017, ai nn. 843 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 30/05/2017, ai nn. 2211/1719.
Note:
Risulta trascritta in data 05/12/2022 ai nn.5448/4406 accettazione espressa di eredità di omissis da parte degli eredi Sigg.ri omissis, omissis nascente da atto Tribunale di Alessandria del 14/01/2022 (immobili in Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7, particella 86 sub.8, unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura).

Titolare/Proprietario: omissis proprietà per 1/2; omissis proprietà per 1/2. dal 12/12/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Asti, in data 20/07/2017, ai nn. 1337 Vol.9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/09/2017, ai nn. 3665/2820.
Note:
Risulta trascritta in data 09/08/2019 ai nn.3505/2726 accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis da parte dell'erede Sig. omissis, nascente da atto Notaio Russo Alberto di Nizza Monferrato del 21/03/2019 (riguardante però altri immobili non oggetto della presente procedura).
In data 06/11/2023 ai nn.4987/4123 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis da parte dell'erede omissis, nascente da scrittura privata del 21/03/2019 Rep.6719 Notaio Russo Alberto (immobili in Nizza Monferrato Foglio 17 particella 86 sub.7 e particella 86 sub.8).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Roma n.44**
Numero pratica: Immobile Ante 1967
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Roma n.44**
Numero pratica: Licenza Edilizia n°1661 del 04/03/1971
Intestazione: omissis
Per lavori: Ricostruzione tetto pericolante e trasformazione primo piano in alloggio in Via Roma 44
Rilascio in data 04/03/1971 al n. di prot. 1661
Abitabilità/agibilità in data 04/09/1972
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Roma n.44**
Numero pratica: Immobile Ante 1967
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Roma n.44**
Numero pratica: Licenza Edilizia n°1661 del 04/03/1971
Intestazione: omissis
Per lavori: Ricostruzione tetto pericolante e trasformazione primo piano in alloggio in Via Roma 44
Rilascio in data 04/03/1971 al n. di prot. 1661
Abitabilità/agibilità in data 04/09/1972
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Rispetto agli elaborati progettuali relativi alla Licenza Edilizia n°1661 del 04/03/1971 si è constatato:
- Che al piano terreno avrebbe dovuto essere realizzato solo il vano scala per l'accesso al soprastante piano primo ed un unico grande locale da adibire a sgombero/magazzino, mentre in realtà sono state realizzate (oltre al suddetto vano scala) una serie di tramezzature interne al fine di ricavare un locale di sgombero (in parte autorimessa), una grande cantina, uno sgabuzzino ed un locale caldaia.
- Che al piano terreno (sul lato sud-ovest) avrebbero dovuto essere realizzate due porte per l'ingresso pedonale, mentre in realtà sono state realizzate tre finestre ed una porta di accesso carraio.
- Che al piano primo, il terrazzo sul lato nord-est è di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali (di fatto si estende fino allo spigolo nord del fabbricato).
- Che al piano primo una parte dell'originario terrazzo sul lato sud-ovest è stato chiuso e si è ricavato il locale indicato come "studio" nella planimetria catastale di cui all'Allegato 2.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria (cumulativo per tutte e due le unità immobiliari oggetto della presente procedura)

Descrizione delle opere da sanare:
Rispetto agli elaborati progettuali relativi alla Licenza Edilizia n°1661 del 04/03/1971 si è constatato:
- Che al piano terreno avrebbe dovuto essere realizzato solo il vano scala per l'accesso al soprastante piano primo ed un unico grande locale da adibire a sgombero/magazzino, mentre in realtà sono state realizzate (oltre al suddetto vano scala) una serie di tramezzature interne al fine di ricavare un locale di sgombero (in parte autorimessa), una grande cantina, uno sgabuzzino ed un locale caldaia.
- Che al piano terreno (sul lato sud-ovest) avrebbero dovuto essere realizzate due porte per l'ingresso pedonale, mentre in realtà sono state realizzate tre finestre ed una porta di accesso

carraio.
- Che al piano primo, il terrazzo sul lato nord-est è di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali (di fatto si estende fino allo spigolo nord del fabbricato).
- Che al piano primo una parte dell'originario terrazzo sul lato sud-ovest è stato chiuso e si è ricavato il locale indicato come "studio" nella planimetria catastale di cui all'Allegato 2.

Permesso di Costruire in Sanatoria in Sanatoria (cumulativo per tutte e due le unità immobiliari oggetto della presente procedura) con un esborso di circa Euro 1.100,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.500,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Nizza Monferrato): € 3.600,00

Oneri Totali: **€ 3.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:
Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Rispetto agli elaborati progettuali relativi alla Licenza Edilizia n°1661 del 04/03/1971 si è constatato:
- Che al piano terreno avrebbe dovuto essere realizzato solo il vano scala per l'accesso al soprastante piano primo ed un unico grande locale da adibire a sgombero/magazzino, mentre in realtà sono state realizzate (oltre al suddetto vano scala) una serie di tramezzature interne al fine di ricavare un locale di sgombero (in parte autorimessa), una grande cantina, uno sgabuzzino ed un locale caldaia.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria (cumulativo per tutte e due le unità immobiliari oggetto della presente procedura): per gli oneri relativi alla regolarizzazione si rimanda a quanto riferito relativamente alla porzione abitativa del fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:
Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 *Conformità urbanistica:*

Via Roma n.44

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Via Roma n.44

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il fabbricato di civile abitazione è sito in Nizza Monferrato Via Roma n°44 ed è composto:
- Al piano terreno da un ingresso/vano scala per l'accesso al soprastante piano primo, da un locale di sgombero (che materialmente non è separato dalla pozione di locale adibita ad autorimessa), da una grande cantina, da uno sgabuzzino, e da un locale caldaia.
- Al piano primo da un vano scala, da un corridoio, da una cucina, da un salone, da un locale di sgombero, da un servizio igienico, da tre camere e da due terrazzi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1972
ha un'altezza utile interna di circa m. 5,50
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna	tipologia: **rettilinea**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni in ghisa**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	171,00	1,00	171,00
		171,00		**171,00**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

L'autorimessa è posta al piano terreno del fabbricato di civile abitazione sito in Nizza Monferrato Via Roma n°44 (corpo "A" della presente relazione).

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1972
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **canaline a vista** Note: L'impianto elettrico è unico ed è a servizio del fabbricato di abitazione (corpo A della presente relazione) e dell'autorimessa oggetto dell'attuale descrizione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 76.950,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	171,00	Euro 450,00	Euro 76.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 76.950,00
Valore Corpo	Euro 76.950,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 76.950,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 76.950,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo Euro 5.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	Euro 5.000,00
Valore Corpo	Euro 5.000,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 5.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	171,00	Euro 76.950,00	Euro 76.950,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	Euro 5.000,00	Euro 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 5.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **Euro 76.650,00**

Allegati:

Allegato 1: Estratto della mappa catastale Nizza Monferrato Fg.17 m.le 86
Allegato 2: Planimetria catastale urbana Nizza Monferrato Fg.17 m.le 86 sub.8
Allegato 3: Planimetria catastale urbana Nizza Monferrato Fg.17 m.le 86 sub.7
Allegato 4: Documentazione Fotografica

Alessandria,lì 19/07/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato