

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **267/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione ed au-**  
**trimessa**

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



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSISsede in ASTI (AT) CF: OMISSIS, foglio 17, particella 197, subalterno 20, indirizzo VIA VALLE SAN GIOVANNI n. 7 , piano S1 - 4, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 VANI, superficie Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 119 m<sup>2</sup>, rendita € 402,84

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSISsede in ASTI (AT) CF: OMISSIS, foglio 17, particella 199, subalterno 2, indirizzo VIA VALLE SAN GIOVANNI n. 3, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ, superficie 14 MQ, rendita € 33,57

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/08/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/03/2027

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/08/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/03/2027

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

**Bene:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

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

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

Comproprietari:

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

Comproprietari:

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Valle San giovanni 3 e 7 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

**Lotto:** 001 - Abitazione ed autrimessa

**Valore complessivo intero:** 82.000,00



Beni in **Nizza Monferrato (AT)**  
Località/Frazione  
Via Valle San giovanni 3 e 7

**Lotto: 001 - Abitazione ed autrimessa**

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

Data di presentazione: 02-11-2023

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

**Identificativo corpo: A abitazione f 17 nm 197 sub. 20.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle San giovanni 3 e 7**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSISsede in ASTI (AT) CF: OMISSIS, foglio 17, particella 197, subalterno 20, indirizzo VIA VALLE SAN GIOVANNI n. 7 , piano S1 - 4, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 VANI, superficie Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 119 m<sup>2</sup>, rendita € 402,84

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/01/2005 Pratica n. AT0008480 in atti dal 26/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2227.20/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: mm generali 57,70 mm ascensore 83,50

Confini: VUOTO SUS EDIME CONDOMINIALE SU DUE LATI, ALTRA u.i.u, disimpegno condominiale, vano ascensore, vano scala

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle San giovanni 3 e 7**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSISsede in ASTI (AT) CF: OMISSIS, foglio 17, particella 199, subalterno 2, indirizzo VIA VALLE SAN GIOVANNI n. 3, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ, superficie 14 MQ, rendita € 33,57

Derivante da: EX NM 172/2 PER VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/01/2005 Pratica n. AT0008481 in atti dal 26/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2233.2/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono millesimi per le autorimesse

Confini: corte, altra autorimessa, corte, altra autorimessa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A abitazione f 17 nm 197 sub. 20**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Valle San Giovanni 3 e 7**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/08/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/03/2027

**Opponibilità ai terzi: SI**

**Identificativo corpo: B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Valle San Giovanni 3 e 7**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/08/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/03/2027

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

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

**Identificativo corpo:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Valle San Giovanni 3 e 7**

**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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Situazione debitoria aggiornata comprensiva di Euro 4234,89 a saldo consuntivo 22/23 e n° 4 rate ( euro 249,68 ) preventivo 23/24 per un totale di Euro 4484,57. Le spese relative al riscaldamento sono pagate direttamente dal conduttore alla ditta fornitrice del servizio e, a detta della amministrazione, non sono presenti sospesi. Le spese, sempre a detta della amministrazione ammonterebbero a circa 2.100 € annue

**Millesimi di proprietà:** mm generali 57,70 mm ascensore 83,50

**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 autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT), Via Valle San Giovanni 3 e 7**

**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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Si vedano gli importi dichiarati nella UI immobiliare principale (alloggio)

**Millesimi di proprietà:** le autorimesse non sono millesimate

**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 **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VENDITORI: PEROCCHIO ORLANDO, PEROCCHIO FRANCO, ROSEO GIUSEPPINA (USUFRUTTUARIA)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nb: l'immobile venne acquistato dalla OMISSISsede in ASTI (AT) cf: OMISSIS con successiva trasformazione societaria rogito Bagnasco Piero Repertorio 144848/17446 del 27/12/2013 trascritta ad Acqui T. il 27/01/2014 - Registro Particolare 169 Registro Generale 207 la società assumeva al denominazione OMISSISsede in ASTI (AT) cf: OMISSIS. venditori: Minetti Riccardo e Cotonne Stefania

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VENDITORI: PEROCCHIO ORLANDO, PEROCCHIO FRANCO, ROSEO GIUSEPPINA (USUFRUTTUARIA)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nb: l'immobile venne acquistato dalla OMISSISsede in ASTI (AT) cf: OMISSIS con successiva trasformazione societaria rogito Bagnasco Piero Repertorio 144848/17446 del 27/12/2013 trascritta ad Acqui T. il 27/01/2014 - Registro Particolare 169 Registro Generale 207 la società assumeva al denominazione OMISSISsede in ASTI (AT) cf: OMISSIS. venditori: Minetti Riccardo e Cotonne Stefania

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Valle San giovanni 3 e 7**

Numero pratica: 13379

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sistemazione e miglioramento igienico funzionale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/10/2001 al n. di prot. 13379

NOTE: non è presente fine lavori



**Dati precedenti relativi ai corpi:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: NB: l'ufficio urbanistica del Comune di Nizza Monferrato non ha reperito, in quanto smarrita, la pratica inerente l'edificazione dello stabile ma solo la abitabilità datata 25/10/1965. Per il comune stesso l'immobile è da considerarsi pertanto conforme nonostante tutti i dubbi dello scrivente in merito alla data stabilita dalla vigente normativa urbanistica del 30/09/1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: NB: l'ufficio urbanistica del Comune di Nizza Monferrato non ha reperito, in quanto smarrita, la pratica inerente l'edificazione dello stabile ma solo la abitabilità datata 25/10/1965. Per il comune stesso l'immobile è da considerarsi pertanto conforme nonostante tutti i dubbi dello scrivente in merito alla data stabilita dalla vigente normativa urbanistica del 30/09/1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	residenziale saturata
Norme tecniche di attuazione:	ART 13 (vedi allegati)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art 13
Rapporto di copertura:	vedi art 13
Altezza massima ammessa:	vedi art 13
Volume massimo ammesso:	vedi art 13
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:





**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** A abitazione f 17 nm 197 sub. 20**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	residenziale saturata
Norme tecniche di attuazione:	ART 13 (vedi allegati)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art 13
Rapporto di copertura:	vedi art 13
Altezza massima ammessa:	vedi art 13
Volume massimo ammesso:	vedi art 13
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A abitazione f 17 nm 197 sub. 20**

Trattasi di alloggio posto al piano quarto (5° f.t.) di stabile condominiale con pertinenziale cantina al piano interrato. L'alloggio è composto da: cucina abitabile, ampio salone, due camere, bagno, lavanderia, corridoio, ripostiglio e due balconi oltre alla precitata cantina. L'alloggio è ben disposto con ristrutturazione coerente abbastanza recente e meglio descritto dalla allegata documentazione fotografica

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **143,80**

E' posto al piano: 4 (5° f.t.)



L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 (il solo alloggio)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni dell'alloggio sono piuttosto buone, vista la ristrutturazione risalente al 2001 dell'intero alloggio. pavimenti, impianti ed infissi interno sono in condizioni appunto buone mentre gli infissi esterni, seppure manutenzionati, sono quelli risalenti alla realizzazione dello stabile e quindi non più confacenti alle attuali esigenze di confort e di contenimento dei consumi energetici. Le condizioni delle parti comuni dello stabile invece sono scadenti non essendo mai stato oggetto di manutenzioni straordinarie

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>non nota</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non verificabile la rispondenza al progetto</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>non verificabile la rispondenza al progetto</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non verificabile la rispondenza al progetto</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>non verificabile</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non verificabile</b> Note:
Pareti esterne	materiale: <b>si presume muratura perimetrale a doppia fodera 12 +10+ 8 senza coibentazione</b> coibentazione: <b>non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Impianti:



Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **impianto non verificabile**  
conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Fognatura

tipologia: **non accertabile** rete di smaltimento: **non accertabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile**  
conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	tutti gli impianti sono da verificare
------	---------------------------------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a metano
Stato impianto	nd
Potenza nominale	nd
Epoca di realizzazione/adeguamento	nd
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	verbale di verifica biennale in data 14/04/2023 n 67971
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali in atti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	121,50	1,00	121,50
balconi	sup reale lorda	12,30	0,25	3,08
cantina	sup reale lorda	10,00	0,50	5,00
		<b>143,80</b>		<b>129,58</b>



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2**

trattasi di piccola autorimessa esterna al fabbricato condominiale. Le dimensioni non consentono il ricovero di autoveicoli di medie dimensioni.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1965 (presunta)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa è di fattura modesta e presenta fenomeni di infiltrazione di acqua dal manto di copertura

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **basculante in metallo** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**  
condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **non verificabile** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto in cls** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali in atti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme e Canelli;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nizza Monferrato;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI

Abitazioni civili stato normale €/mq 550 - 820

Autorimesse stato normale €/mq 400 - 600.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A abitazione f 17 nm 197 sub. 20. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.706,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	121,50	€ 700,00	€ 85.050,00
balconi	3,08	€ 700,00	€ 2.156,00
cantina	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.706,00
Valore corpo			€ 90.706,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.706,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.706,00

#### B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.600,00
Valore corpo			€ 5.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.600,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A abitazione f 17 nm 197 sub. 20	Abitazione di tipo civile [A2]	129,58	€ 90.706,00	€ 90.706,00
B autorimessa f 17 nm 199 sub. 2	Abitazione di tipo civile [A2]	14,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.445,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.000,00

#### Allegati

1) copia incarico e verbale operazioni peritali



- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Planimetrie catastali e visure storiche catastali
- 4) Dichiarazione Agenzia Entrate e contratto di locazione
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Estratto PRG, estratto NTA e documentazione urbanistica fornita dal comune
- 7) Visure storiche ipotecarie aggiornate
- 7bis) Spese condominiali
- 8) PEC invio PERIZIA all'esecutato ed al creditore
- 9) Spese sostenute dal CTU

Data generazione:  
15-03-2024

