

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **91/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - A/2, abitazione di**  
**tipo civile**

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

---

# PDF Fraser Free

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

.

**Bene:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

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

[REDACTED] foglio 11, particella 117, subalterno 93, scheda catastale si, comune Nizza Monferrato

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

Misure Penali: NO  
**PDF Eraser Free**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Fratelli Rosselli n. 28 - Nizza Monferrato (AT)

**Lotto:** 001 - A/2, abitazione di tipo civile

**Valore complessivo intero:** 44.150,25

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**

Località/Frazione

Via Fratelli Rosselli n. 28

**Lotto: 001 - A/2, abitazione di tipo civile**

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

Data di presentazione: 28-04-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Fratelli Rosselli n. 28****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si allega la documentazione prodotta dall'Avvocato del Creditore Procedente in merito al nome dell'esecutata ed al relativo Codice Fiscale in cui si evincono i dati corretti ovvero OMISSIS, C.F.: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 11, particella 117, subalterno 93, scheda catastale si, comune Nizza Monferrato

Derivante da: Unità immobiliare dal 07/02/2022 all'attualità: Foglio 11 Particella 117 Sub 93 Categoria Classe A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani, Superficie Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 284,05 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2022 Pratica n. AT0003907 in atti dal 07/02/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1272.1/2022), Indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI n. 24 Piano S1-3 Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 07/02/2022 Foglio 11 Particella 117 Sub 93 Categoria Classe A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani, Superficie Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 284,05 Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2004 al 09/11/2015 Foglio 11 Particella 117 Sub 93 Categoria Classe A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani, Rendita Euro 284,05, Indirizzo CORSO ASTI n. 188 Piano S1-3 Dati Derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/07/2004 Pratica n. AT0080597 in atti dal 14/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 7989.1/2004 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992 al 14/07/2004 Foglio 11 Particella 380 Sub 33, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 284,05 L. 550.000 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Indirizzo CORSO ASTI n. 188 Piano S - 3 Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 01/01/1992 Foglio 11 Particella 380 Sub 33, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 0,58 L. 1.120. Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987. Indirizzo CORSO ASTI n. 188 Piano S - 3

Confini: L'alloggio oggetto di pignoramento confina a nord in aderenza di altra unità immobiliare, ad est e ovest con vuoto su cortile condominiale, a sud con il vano scala comune. La cantina oggetto di pignoramento confina a nord e sud con altre cantine, ad ovest con il corridoio

comune di accesso alle cantine, ad est con il terrapieno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella planimetria catastale non sono indicati due pilasti nel corridoio posti uno fronte all'altro rispettivamente dopo la porta di ingresso della cucina e della camera. Viene comunque rispettata la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del comune di Nizza Monferrato, alla data dei sopralluoghi, effettuati il 15 maggio e 30 maggio 2023, l'esecutata risultava residente nell'immobile oggetto di pignoramento con il proprio nucleo familiare, ma si è dovuto procedere all'apertura forzata poiché né [REDACTED], né persona [REDACTED] incaricata si è [REDACTED] presentata all'appuntamento nonostante le comunicazioni inviate. Dallo stato dei luoghi l'appartamento non risultava abitato anche se all'interno vi era ancora della mobilia ed oggetti di vario genere. Si allega Certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 26/09/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 01/10/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 07/06/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 03/04/2023 ai nn. OMISSIS.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 1028,65 (compreso m.c. 48 di acqua annui).

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** per intervento di individuazione impianto di fornitura acqua potabile: 826,00 € - quota ancora da scadere del piano di rientro ottenuto a seguito della transazione stipulata insieme al Comune Città di Nizza Monferrato al fine di ottenere la riattivazione del servizio dell'acqua potabile, interrotta dalla Soc. IRETI S.p.A. per morosità dello stabile (tale cifra dovrà essere corrisposta in 24 rate di €. 69.76 a decorrere dal 31/05/2023): 1.674,24 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** €. 4832,71. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ANNO 2021: € 2.241,83 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ANNO 2022: € 2.134,88 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ANNO 2022 (QUOTA PARTE TRANSAZIONE IRETI): € 456,00

**Millesimi di proprietà:** 20.40

**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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I Sig.ri OMISSIS, e OMISSIS hanno acquistato l'immobile in oggetto dalla Società BELVEDERE società in nome collettivo di OMISSIS & C

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile oggetto della presenta è stato donato alla sig.ra OMISSIS da OMISSIS e OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 2097 del 18/12/1973 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità, agibilità in data 17/09/1979 al n. di prot.

NOTE: Inizio Lavori in data 28-12-1973 e la fine lavori in data 17-06-1979

Numero pratica: Variante del 07/10/1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Presentazione in data 07/10/1975 al n. di prot.

Numero pratica: 510 C del 21-06-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Sanatoria Edilizia

Per lavori: Difformità rispetto al progetto approvato con licenza n. 2097 del 18.12.1973 consistente nella mancata realizzazione di un piano

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 29/12/1986 al n. di prot. 516

Rilascio in data 21/06/2002 al n. di prot. 510/c

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: - modifica della ripartizione interna del ripostiglio;

Regolarizzabili mediante: La scrivente ha provveduto a chiedere parere in merito alla possibilità di sanare le opere abusive. Il Responsabile del Procedimento del Comune di Nizza Monferrato, ha risposto verbalmente alla richiesta della scrivente, riferendo che allo stato attuale le opere in difformità potrebbero essere regolarizzate. sarà necessario presentare : - Comunicazione di inizio lavori in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della ripartizione interna del ripostiglio.

Redazione e presentazione CILA in Sanatoria: € 1.000,00

Sanzione per ottenimento sanatoria: € 1.000,00

Cassa geometri 5% sull'onorario: € 50,00

Iva 22% su €. 1050,00: € 231,00

Oneri Totali: **€ 2.281,00**

Note: Gli importi relativi alla sanzione (€. 1000,00), la cassa geometri e l'IVA (€. 50,00 ed €. 231,00) potrebbero subire variazioni in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	della Giunta Regionale 16/11383 del 11.05.2009 e variante Unesco Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 21.03.2014
Zona omogenea:	RS.2 - Area residenziale saturata
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13_3) RS - Aree residenziali saturate Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate. Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art.11, sono definite per ciascuna di dette zone

PDF Eraser Free

	<p>nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate. Gli interventi consentiti per tali zone sono i seguenti: - interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di: - manutenzione ordinaria e straordinaria - risanamento e restauro conservativo - ristrutturazione edilizia - interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di demolizione e rinnovo; - interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. - interventi di nuova edificazione su lotti liberi. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10; per interventi di demolizione e ricostruzione gli ampliamenti e le sopraelevazioni per interventi di nuova edificazione sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo. Le prescrizioni specifiche per le zone RS sono le seguenti: A) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente territoriale media di zona, salvo precisazioni o diverse indicazioni in scheda (P5). Tale edificabilità determinata dall'indice territoriale medio di zona è ammessa anche nei lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri edilizi precisati nelle schede allegate (P5). Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamento si superi la densità edilizia media di zona indicata nelle schede allegate. (P5) B) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, una sola volta nel periodo di vigore del Piano, nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc. 4 per mq. ed un'altezza massima di mt. 11 con non più di 3 piani fuori terra. Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq. 25 di superficie utile, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamigliari, senza aumento delle unità immobiliari esistenti. C) gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia si attuano concessione singola Permesso di Costruzione singolo; interventi di ristrutturazione urbanistica o altri interventi che comportino una modifica radicale della tipologia propria di zona, indicata in schede si attuano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 28-41-43-44 della L.R. 56/77, nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente, con un massimo di 3 mc/mq ove non diversamente indicato nelle schede allegate. D) sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni ed indicazioni di cui all'elaborato "P5". Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme.</p>
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:	Vedasi NTA
Rapporto di copertura:	Vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	Vedasi NTA
Volume massimo ammesso:	Vedasi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Unità immobiliare, facente parte del condominio "BELVEDERE 1" avente accesso dal civico numero 28 scala A di Via fratelli Rosselli (già Corso Asti), e precisamente:

- alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) composto di tre camere, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno e due balconi;
- cantina al piano seminterrato di pertinenza dell'alloggio.

La struttura portante del condominio in cui è ubicato l'immobile è in cemento armato, tamponature in muratura, solai piani in travetti e laterizio. Esternamente il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazioni, le facciate esterne sono rivestite con mattoni a vista e piastrelle. La copertura è a tetto a falde inclinate. Il condominio è dotato di ascensore. Internamente l'alloggio è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, la pavimentazione è in ceramica, murature intonacate e tinteggiate, rivestimento delle pareti del bagno e della cucina in piastrelle. Serramenti interni ed esterni in legno, vetri semplici e scuri a tapparelle in plastica. Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e vaso, in ceramica bianca con scarico a colonna, manca il lavabo, la rubinetteria con miscelatori. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, fognario, impianto di riscaldamento a gas metano di tipo autonomo con caldaia, elementi radianti a parete. A vista gli impianti necessitano di revisione completa. La cantina, posta al piano seminterrato, al momento del sopralluogo risultava inaccessibile in quanto la porta comune di accesso al piano cantine era chiusa a chiave e non è stato possibile accedervi. Dalle planimetrie catastali si evince che si compone di un unico vano di forma regolare e di dimensioni atte all'uso preposto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: 3° (quarto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

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: mediocre

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Costruzione dell'immobile
Note	Si consiglia la revisione completa degli impianti

##### 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	Nello stabile vi è un ascensore
Esistenza carri ponte	NO

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	superf. esterna lorda	104,00	1,00	104,00
balconi	superf. esterna lorda	11,00	0,25	2,75
Cantina	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
		<b>125,00</b>		<b>109,25</b>

##### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo più consono per l'immobile oggetto di stima, scelto pertanto dalla sottoscritta, è quello del confronto di mercato, trattandosi di alloggio e cantina pertinenziale sito in zona periferica della cittadina di Nizza Monferrato, accessibile da Via Fratelli Rosselli (già Corso Asti). Nel caso specifico il valore è stato determinato considerando la condizione dell'immobile, le finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione, le pertinenze, le

condizioni di manutenzione e conservazione.

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

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

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

Dopo un'attenta analisi e valutazione, comparando il bene da stimare con altri simili in vendita nello stesso complesso immobiliare, si è attribuito un valore al metro quadro sensibilmente inferiore a quanto indicato dall'OMI sia in considerazioni delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, sia per le condizioni del condominio in cui è ubicato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e varie agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili da €/mq. 480,00 ad €/mq. 720,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	104,00	€ 500,00	€ 52.000,00
balconi	2,75	€ 500,00	€ 1.375,00
Cantina	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.625,00
Valore corpo			€ 54.625,00

PDF Eraser Free

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.625,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	109,25	€ 54.625,00	€ 54.625,00

**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% )	€ 8.193,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.281,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 44.150,25</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro

**Allegati**

- 1) Decreto di fissazione udienza ed incarico CTU
- 2) Verbale di sopralluogo e lettera di convocazione inviata all'esecutata
- 3) Certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza; Precisazioni dati anagrafici dell'esecutata
- 4) Visura storica, planimetria, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa catastale
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Nizza Monferrato
- 7) Estratto e Scheda Urbanistica del Fabbricato in base al PRG di Nizza Monferrato
- 8) Elenco note aggiornato
- 9) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e ricevuta di invio perizia alle parti

Data generazione: 29-07-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alessandra Piccardi**



# PDF Eraser Free