



TRIBUNALE ORDINARIO - ALESSANDRIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

4/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Bianco

CURATORE:

Dott. Matteo Panelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geometra Simone Brioschi

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) Via Santa Croce n. 23

telefono: 0331292496

email: simone@studiotecnicobrioschi.it

PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - ALESSANDRIA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 4/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a NIZZA MONFERRATO Via Verdi 61-63-65 (61 ingresso carrabile principale, 63 e 6 ingressi secondari) , della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Il bene oggetto di perizia di valutazione è un complesso immobiliare di grande pregio composto da un edificio principale suddiviso al suo interno in vari piani ed ambienti oltre ad una serie di porticati e ricoveri esterni, il tutto contorniato da una vasta area di proprietà adibita a giardino.

L'edificazione del corpo principale avviene attorno ai primi del '900 e subisce varie modifiche ed ampliamenti nel corso dei decenni dal 1950 al 1980, sino all'ultima importante ristrutturazione iniziata nel 1997 e conclusasi negli anni 2002/2003

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2 - S1 - T - 1 - 2 , ha un'altezza interna di VARIE ALTEZZE. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 8 (catasto terreni), partita 1848, qualita/classe Bosco Misto , superficie 1940, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a ██████████
██████████ derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/05/2013 Pubblico ufficiale ██████████ Sede NIZZA MONFERRATO (AT) - RIUNIONE USUFRUTTO ██████████ Voltura n. 6839.1/2013 - Pratica n. AT0082158 in atti dal 06/11/2013
- foglio 26 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via G. Verdi n. 61, piano: T, intestato a ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via G. Verdi n.61, piano: T, intestato a ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 93 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a ██████████
██████████ derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI

CORTE del 15/02/2011 Pratica n. AT0028824 in atti dal 15/02/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 248.1/2011)

- foglio 26 particella 10 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
- foglio 26 particella 10 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
- foglio 26 particella 10 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.336,33 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n.61, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20172.1/2012)
- foglio 26 particella 10 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe verdi 61, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20172.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2008.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi n.61, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe verdi 61, piano: T, intestato a [REDACTED]

A.4 rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in

atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

A.5 tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 93 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 61, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/02/2011 Pratica n. AT0028824 in atti dal 15/02/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 248.1/2011)

A.6 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.336,33 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 61, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20172.1/2012)

Nel subalterno n. 13 vengono riportati una serie di fabbricati adibiti a portici, canili, locali di sgombero, piscine, tettoie e legnaie. Tali locali sono tutti riconducibili alla tipologia denominata "accessori"

A.7 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 (catasto terreni)
- foglio 26 particella 8 (catasto terreni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.615,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.082.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.082.750,00
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo di presa visione dell'immobile, lo stesso risulta essere occupato interamente dalla [REDACTED] nonchè dai beni personali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

uso, stipulata il 07/02/2011 a firma di NOTAIO TORELLO EUGENIO ai nn. 115536/17164 di repertorio, trascritta il 09/02/2011 ai nn. 575/417, a favore di Comune di Nizza Monferrato , contro [REDACTED], derivante da Costituzione di vincolo di destinazione.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI DI SEGUITO MEGLIO IDENTIFICATI (INDICO SOLO QUELLI FACENTI PARTI DELLA PRESENTE PERIZIA) - FOGLIO 26,MAPPALE10, SUBALTERNI 2, 3, 4, 5. I SUBALTERNO 6 E 7, OGGI SONO IDENTIFICATI NEI SUBALTENRO 11, 12, 13 e 14

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/03/2012 a firma di Notaio Torello Eugenio ai nn. 116779/18083 di repertorio, iscritta il 28/03/2012 ai nn. 1206/132, a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 7.700.000,00.

Importo capitale: 3.850.000,00.

Durata ipoteca: 15 Anni.

La formalità è riferita solamente a Terreni: Fgl 26_Mapp 8 ; Fabbricati: Fgl 26_Mapp 10_Subalterni 2, 3, 4, 5, 8.

- Annotazione n.509 del 07.11.2013 - Atto di rinegoziazione di Mutuo - Annotazione n.249 del 13.07.2015 - Modifica atto di mutuo per sospensione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2012 a firma di Notaio Torello Eugenio ai nn. 117599/18604 di repertorio, iscritta il 20/12/2012 ai nn. 4939/511, a favore di Cassa di Risparmio di Asti Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 Anno e 7 mesi .

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili di proprietà ed oggetto di perizia

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/06/2013 a firma di Notaio Torello Eugenio ai nn. 118134/18934 di repertorio, iscritta il 26/06/2013 ai nn. 2584/228, a favore di Cassa di Risparmio di Asti Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 Anni .

- Annotazione n.509 del 07.11.2013 - Atto di rinegoziazione di Mutuo - Annotazione n.249 del 13.07.2015 - Modifica atto di mutuo per sospensione

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/10/2014 a firma di Notaio Torello Eugenio ai nn. 119383/19737 di repertorio, iscritta il 06/10/2014 ai nn. 3346/318, a favore di Cassa di Risparmio di Asti Spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 1.320.000,00.

Importo capitale: 660.000,00.

Durata ipoteca: 10 Anni .

- Annotazione n.27 del 01/02/2016 - Atto di Rinegoiazione di Mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/04/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria ai nn. 1452 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 ai nn. 2171/1823, a favore di Pop Npls 2020 Srls, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare

sentenza di fallimento, a favore di Massa dei creditori di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA .

TRATTASI DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA E NON DI SENTENZA DI FALLIMENTO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincoli :

Fascia di rispetto fluviale - Art.14

Area buffer-zone - progetto di candidatura UNESCO

Fascia di rispetto alla ferrovia - Art.14

Vincoli urbanistici - Vedi Vincolo Destinazione d'uso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa :

Con Atto del 21/03/2006 - Pubblico ufficiale SOLIMENA FEDERICO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 40740 veniva accettata la DONAZIONE DELL'USUFRUTTO ceduto dalle Sig.re

[REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] il 27.01.2013 avveniva il primo RICONGIUNGIMENTO DELL'USUFRUTTO (RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 27/01/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NIZZA MONFERRATO (AT) - RIUNIONE USUFRUTTO [REDACTED] Voltura n. 6836.1/2013 - Pratica n. AT0082153 in atti dal 06/11/2013

Il 10.05.2013 avveniva il secondo RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/05/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NIZZA MONFERRATO (AT) - RIUNIONE USUFRUTTO [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto a seguito di accettazione di Donazione (dal 21/03/2006), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio Solimena Federico ai nn. 40740 di repertorio, trascritto il 24/04/2006 a Acqui Terme ai nn. 1483.1/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PdC N. **21/1993**, per lavori di Costruzione di n. 2 tettoie aperte per ricovero attrezzi, presentata il 10/09/1993 con il n. 1993/08778 - 21/1993 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **290/1997** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Sostituzione della copertura con ampliamento e relativo consolidamento, nuovi tramezzi interni ed ampliamento serramento, presentata il 13/10/1997 con il n. 1997/14876 - 290/1997 di protocollo, rilasciata il 30/10/1997 con il n. 2209 di protocollo

Variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 2209 del 30/10/1997 N. **142/1998** e successive varianti, intestata a ██████████, presentata il 14/05/1998 con il n. 6118 di protocollo

Variante In corso d'opera alle concessioni 2209 e 2300 N. **60/2000** e successive varianti, intestata a ██████████, presentata il 21/02/2000 con il n. 60/2000 di protocollo, rilasciata il 12/07/2000 con il n. 60/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola - Zona " A.E" - Articolo 13. Norme tecniche di attuazione ed indici: 9) AE - Aree agricole. Gli interventi consentiti in dette zone sono i seguenti: - interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione e rinnovo - interventi di ampliamento e sopraelevazione - interventi di nuova edificazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento alla non conformità urbanistica, si riporta di seguito la spiegazione agli allegati dal n. 1 al n. 6, inerente tutte le difformità riscontrate, rilevate e quantificate in termine economico di sanatoria.

Si troverà quindi una decurtazione dal prezzo di una quota comprendente gli oneri tecnico/professionali ed eventuali oneri/sanzioni da versare al Comune di Nizza Monferrato.

Elenco Allegati:

- Allegato 1 - Difformità Piano Quarto: Riscontrate difformità sui prospetti dell'attorreta;

- Allegato 2 - Difformità Piano Terza: Mancanza di un ripostiglio interno:
- Allegato 3 - Difformità Piano Secondo: Varie difformità interne e sul prospeto lato Nord
- Allegato 4 - Difformità Piano Primo: Difformità interne, prospeto est è stato chiuso un terrazzo con dei serramenti, mentre sul prospeto ovest è stata rilevata la presenza di un terrazzo non segnalato su nessuna pratica edilizia rinvenuta. Tale terrazzo coincide in parte con l'ampliamento volumetrico non autorizzato del piano terra.
- Allegato 5 - Difformità Piano Terra:
 - E' stata rilevata la presenza di volumi aggiuntivi rispetto alle pratiche edilizie. Tali volumi comprendono l'ampliamento della sala con camino, della cucina nonché la copertura soprastante in legno lamellare con inserite n. 5 velux.
 - Tutti i manufatti esterni quali: Box, Porticati, tettoie, legnaie, canili, ripostigli, piscina, locale pompe non risultano in nessuna pratica edilizia ritrovata, bensì solamente parzialmente all'interno della scheda catastale al subalterno 13;
 - La casa del custode che si trova sul confine con il mappale 598, risulta catastalmente come una tettoia. A tutti gli effetti, tale manufatto risulta essere la casa del custode che si estende per circa 50 mq.
 - Alle spalle di tale manufatto, parte una grande tettoia in legno lamellare con capriate e copertura in coppi, che si estende sino a confine con il mappale 12 per un totale di circa mq 35
- Allegato 6 - Difformità Piano Interrato:
 - E' stata rilevata la presenza di superfici aggiuntive rispetto alle pratiche edilizie
 - in nostro possesso e messe a disposizione da parte dell'ufficio tecnico

Comunale. Tali superfici comprendono sia parti adibite a magazzino/ricovero attrezzi/ricovero mezzi, sia a locali quali ambienti adibiti a lavanderia, box, locali igienici, salottini, bunker, cantina dei vini. Inoltre si è riscontrata la presenza di un ulteriore piano secondo interrato che ospita una serie di locali tecnici. Le metrature non autorizzate sommano circa mq 450

La sanatoria delle aree di pertinenza esterne sarà da valutare in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico oltre alla verifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Pgt vigente.

Il costo degli oneri per la regolarizzazione sarà da calcolarsi in riferimento al DPR 380/01 aggiornato a seguito della Legge 69/2024, (sanzione fino al triplo del costo di costruzione) e si può ipotizzare un costo totale da sostenersi pari a circa € 300.000,00 compresi oneri tecnici, da confermarsi a seguito di confronto con gli uffici tecnici preposti.

Le Schede Catastali di tutti i piani, risultano non conformi ma regolarizzabili ad un costo di circa € 10.000,00

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Schede catastali difformi (normativa di riferimento: D.l. 78/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali : €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI allegato estratti dell'ultimo stato autorizzato con inserimento dettagliato delle difformità rilevate. (normativa di riferimento: TUE - DPR 380)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali : €50.000,00
- Altri costi - Oneri : €250.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NIZZA MONFERRATO VIA VERDI 61-63-65 (61 INGRESSO CARRABILE PRINCIPALE, 63 E 6 INGRESSI SECONDARI)

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a NIZZA MONFERRATO Via Verdi 61-63-65 (61 ingresso carrabile principale, 63 e 6 ingressi secondari) , della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il bene oggetto di perizia di valutazione è un complesso immobiliare di grande pregio composto da un edificio principale suddiviso al suo interno in vari piani ed ambienti oltre ad una serie di porticati e ricoveri esterni, il tutto contorniato da una vasta area di proprietà adibita a giardino.

L'edificazione del corpo principale avviene attorno ai primi del '900 e subisce varie modifiche ed ampliamenti nel corso dei decenni dal 1950 al 1980, sino all'ultima importante ristrutturazione iniziata nel 1997 e conclusasi negli anni 2002/2003

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2 - S1 - T - 1 - 2 , ha un'altezza interna di VARIE ALTEZZE. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 8 (catasto terreni), partita 1848, qualita/classe Bosco Misto , superficie 1940, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/05/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NIZZA MONFERRATO (AT) - RIUNIONE USUFRUTTO [REDACTED] Voltura n. 6839.1/2013 - Pratica n. AT0082158 in atti dal 06/11/2013
- foglio 26 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via G. Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

- foglio 26 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via G.Verdi n.61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)
- foglio 26 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 93 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/02/2011 Pratica n. AT0028824 in atti dal 15/02/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 248.1/2011)
- foglio 26 particella 10 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
- foglio 26 particella 10 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
- foglio 26 particella 10 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.336,33 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n.61, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20172.1/2012)
- foglio 26 particella 10 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe verdi 61, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20172.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Posta tra le città di Alba, Asti e Alessandria, è un importante centro agricolo e commerciale che si trova nel cuore del Monferrato, uno dei luoghi italiani di produzione vinicola più noti al mondo, soprattutto per quel che riguarda i vini rossi e gl.



Estratto Mappa da Formaps - Proprietà Contornata da linea rossa



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- palestra
- supermercato
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- teatro
- verde attrezzato
- vigili del fuoco

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 600 mt
- superstrada distante 2 km

- ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia si trova in Nizza Monferrato, città ricadente in una zona geografia di interesse storico nonchè riconosciuta patrimonio dell'Unesco.

L'accesso avviene dalla via Giuseppe Verdi e nello specifico gli accessi sono così composti:

- Ingresso carraio dal n. civico 61: entrando in questo cancello, si percorre una strada edificata su un terreno di proprietà della Società [REDACTED]. Tale passaggio garantisce l'accesso al grande cancello carraio a delimitazione della proprietà [REDACTED]. Sarà da prevedere una servitù di passaggio da stipulare con il proprietario della strada ([REDACTED] Srl) per poter accedere alla proprietà da questo accesso.
- Ingressi identificati ai civici 65 e 67 accedono direttamente alla proprietà oggetto di perizia e sempre sulla stessa via Verdi, troviamo l'ingresso pedonale.

L'area totale di proprietà è di circa 11.300 mq, completamente recintata da un muro di pietra luserna dell'altezza di circa 3,5/4,00 metri.

La proprietà comprende, oltre che al corpo principale diviso in vari ambienti come di seguito descritto, anche dei fabbricati esterni adibiti a legnaie, depositi, piscina, locale piscina, porticati, depositi e casa del custode.

Caratteristiche architettoniche dell'immobile e distribuzione interna:

Al piano quarto si trova una torretta / belvedere panoramica coperta adibita a studio estivo con grandi finestre panoramiche e con vetrate con vetri cattedrali. La copertura è stata eseguita con travi in legno lamellare, perlinatura e tegolame in coppi.

Scendendo le scale di collegamento interno (sono presenti anche 2 impianti di ascensore) si trovano vari locali a destinazione residenza utilizzati anche come ufficio (attività della proprietaria) oltre che a tutti i locali svago (palestra/sauna/minipiscina etc) ricavati al secondo piano nella zona sottotetto.

Il piano primo dell'immobile è sostanzialmente diviso in due, una parte utilizzata come studio/uffici ed una utilizzata sempre come abitazione (zona notte/stanze da letto/servizi igienici) con vari collegamenti interni. A perimetro, verso sud, si trova un'ampia veranda collegata ai terrazzi della zona camere da letto.

Al piano terra si distribuisce la zona giorno, composta da un piccolo ingresso, studio, biblioteca, vari ripostigli e depositi contenenti la parte di gestione dei dati (server/telefonica etc.). La zona al piano terra comprende inoltre tutta la parte esposta a sud che ospita la sala da pranzo, la grande cucina e la dispensa, il tutto contornato da un portico coperto esterno.

Il collegamento con il piano interrato avviene tramite due scale, la principale situata nel cuore dell'abitazione e che collega dal piano 3 al -1, oltre che ad una piccola scala a chiocciola situata nella zona dispensa della cucina. Dall'esterno è possibile accedere al piano interrato dall'ingresso pedonale laterale, che attraverso un camminamento in pietra, porta dalla strada all'abitazione. Nella zona esterna della lavanderia, si trova un vecchio porticato che proteggeva la vecchia centrale termica andata recentemente a fuoco. Si rilevano tutt'oggi i segni del sinistro, che non hanno comunque pregiudicato l'utilizzo dell'immobile stesso.

Il piano interrato, si sviluppa sotto tutta la sagoma dell'abitazione soprastante, (palestra, locali caldaia, sala vini, salottini, locale lavanderia) oltre che ad un'ampia zona adibita a magazzino/ricovero attrezzature dell'attività della sig.ra Ceva Grimaldi che si trova al di sotto del piazzale di ingresso principale.

L'accesso al magazzino, al piano seminterrato, è garantito anche da un portone basculante situato nella zona est dell'immobile. La dimensione di tale passaggio garantisce l'accesso a mezzi d'opera di dimensioni discrete (vedi fotografia allegata).

Dal piano interrato, si accede ulteriormente ad un secondo piano sottoterra che ospita sostanzialmente una serie di locali tecnici con soffitti protetti da lamiera che impediscono il trasudamento delle infiltrazioni.

Nella parte esterna si trovano tutti gli ambienti identificati catastalmente come canile, tettoie, legnaie, locali pompe piscine, ricovero attrezzi, magazzini, tettoie scoperte e porticati, tutti quanti collegati tra

essi tramite percorsi pedonali in pietra. Si precisa che nella zona del cancello di ingresso sito sulla strada di altra proprietà, è stata riscontrata la presenza di una casa "del custode" dalla quale parte una grande copertura in legno e coppi che arriva sino alla parte più a nord della proprietà. A completare gli ambienti esterni, si trova una piscina coperta e riscaldata con annessa sala relax.

Di seguito, si riportano le caratteristiche principali e le caratteristiche delle finiture del bene:

Abitazione dotata di:

- n. 14 bagni con rivestimenti in ceramica, pavimenti in ceramica e legno di cui n. 6 con idromassaggio /sauna
- n. 8 camere letto con bagno adiacente privato
- n. 3 cabine armadio
- n.1 cucina professionale + n 3 cucine accessorie site nei vari piani
- n.1 lavanderia posta al piano interrato;
- n 1 stireria
- n.2 caveaux sotterranei con porte blindate e cassaforte
- n.5 cassa-forti ed n.2 armadi blindati
- n. 2 cantine in tufo e mattoni x vini e liquori
- numerosi ed ampi terrazzi esterni panoramici
- n 2 grandi legnaie con tettoia rustica ml 40
- n 3 grandi biblioteche e studio annesso
- n 1 mansarda rivestita con travi legno (bagno cucina camino)
- n 1salone esterno coperto rustico con camino e bagno riscaldato
- n 1 taverna con bagno, cantina,camino
- serra coperta per deposito vaserie e arredi esterni
- magazzini vari esterni per rimessaggio attrezzature e mezzi giard.
- posti auto box n 8 posti auto coperti
- n. canile esterno
- n. 10 locali sotterranei siti al piano interrato (- 1)
- n. 5 locali sotterranei portio al secondo piano interrato ad uso magazzini tecnici
- casa custode mq 70 (non autorizzata)

Rivestimenti pavimenti interni totalmente legno di varie tipologie

Giardino privato con essenze varie e sentieri pedonali e carrai in blocchetti di porfido

infissi esterni : vetri doppi e antisfondamento

infissi esterni: portoni in legno massiccio blindati epoca

infissi esterni: tetto velux n 30 elettrici con tapparella

infissi esterni: persiane in legno, blindati, tutte con inferriate ferro

pavimentazione esterna porfido ,pietra luserna , mattoni e serizio

rivestimenti esterni, pilastri, in mattoni epoca
infissi interni con oscuranti in vetri cattedrali
n.8 camini marmo epoca legna /gas connessi impianto termico gen.
irrigazione giardino automatica con gestione dell'acqua con autoclave
condizionamento totale della villa
centrale termica riscaldamento a gas,gasolio,legna
centrale telefonica
centrale antifurto
centrale rete pc e telefono
centrale idrica acqua potabile .+ sorgente + piovana
centrale video sorveglianza e sicurezza
centrale tv terrestre e satellitare
centrale elettrica cablata e sezionata per trifase e monofase x 30 kw
centrale autonoma con generatore elettrico da 30 kw per trifase e monofase
pannelli solari per acqua sanitaria
pannelli fotovoltaici per produzione elettrica potenza 60 kw
panelli solari/termici
autoclave, depuratori, addolcitore ionizzatore
n 5 pozzi acqua sorgente e n 10 vasche raccolta acque piovane
n 3 serbatoi gasolio interrati
sistema domotico centralizzato elettrico
n 1 elevatore auto, n 10 portoni est. vasculenti elettrici.

Conformità urbanistiche e catastali:

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico, non ha dato risultati positivi, in quanto risultano essere mancanti delle pratiche edilizie (regolarmente registrate presso l'elecn delle pratiche del Comune di Nizza Monferrato), risultanti prelevate dalle autorità giudiziarie e mai restituite. Tale dichiarazione è stata rilasciata verbalmente sia da parte dei funzionari dell'ufficio tecnico, sia da parte della proprietà dell'immobile stesso.

La pratica edilizia mancante, in particolare, è la numero 145 del 2015 con protocollo n. 2010/18760 del 10.12.2010.

Il suddetto procedimento, identificato come Permesso a Costruire in Sanatoria, riguardante *“la costruzione di un locale per uso ricovero macchine ed attrezzi agricoli e di una tettoia aperta strettamente legati all'attività agricola”* non risulta dunque di possibile consultazione e pertanto il sottoscritto non è in possesso di tutti gli strumenti necessari per certificare la presenza o meno di una costruzione abusiva.

Le pratiche edilizie rinvenute mettono nella condizione di poter certificare e verificare la regolarità edificatoria di una parte dell'edificio e dei suoi accessori e non della sua totalità.

La conformità urbanistica e catastale di tutti gli immobili non è rilasciabile, in quanto sono presenti delle non conformità che sono descritte meglio nelle tavole grafiche allegate alla presente e che vengono di seguito descritte.

Entrando nello specifico, facendo riferimento all'ultimo titolo edilizio abilitativo ovvero il n. 2209-1997 e successive varianti nonché agli elaborati planimetrici depositati presso il catasto urbano, si è dunque constatato quanto segue:

• **Edificio principale – elenco delle non conformità riscontrate sia sotto il profilo urbanistiche che catastale:**

Piano quarto torre:

Catasto: Assenza della scheda catastale,
Pratiche edilizie: Aperture non sono segnate in pianta, nei prospetti si,
NO finestre.

Piano terzo (sottotetto):

Catasto: Assenza della scheda catastale,
Pratiche edilizie: Manca ripostiglio davanti ascensore.

Piano secondo:

Catasto : Scheda catastale solo vano scala e due camere,
Pratiche edilizie: Terrazzo ok, no finestre,
Alcune finestre segnate in prospetto no pianta
(evidentemente sotto il taglio di sezione),
Scaletta di collegamento con P1 forma diversa,
Ripostiglio davanti alla scaletta mancante

Piano primo:

Catasto: Scheda catastale mancano vani ascensori, scaletta
collegamento P1-P2,
tutto il balcone
P.E. prospetto ovest (anche nel progetto), alcune difformità
rispetto al progetto
Manca balcone prospetto Ovest,
Prospetto Nord copertura porticato non autorizzato,
Finestre veranda prospetto Est solo inferiate non chiuse,
Alcuni tavolati interni non sono stati realizzati.

Piano terra:

Catasto: Scheda catastale distribuzione interna con poche
difformità rispetto all'autorizzato
mancano parte della sala e della cucina non presenti
nemmeno nel disegno depositato in comune, sono
presenti i manufatti esterni non presenti nelle
planimetrie comunali,
P.E.: Sala e cucina più grandi in quanto edificato un pezzo in
più,
Piccole difformità interne,
Porticati non autorizzati,

Mancano tutti i fabbricati presenti sul lotto ed inseriti nelle planimetrie catastali

Piano seminterrato – primo interrato – secondo interrato:

Catasto: Scheda catastale solo cantina e centrale termica, parte nei pressi della piscina,

P.E.: Disegno non conforme all'esistente, è presente solo la zona sotto ai

locali guardaroba-camera-bagno,

Il piano interrato si sviluppa sotto a tutto il piano terra e le zone pavimentate del giardino esterno.



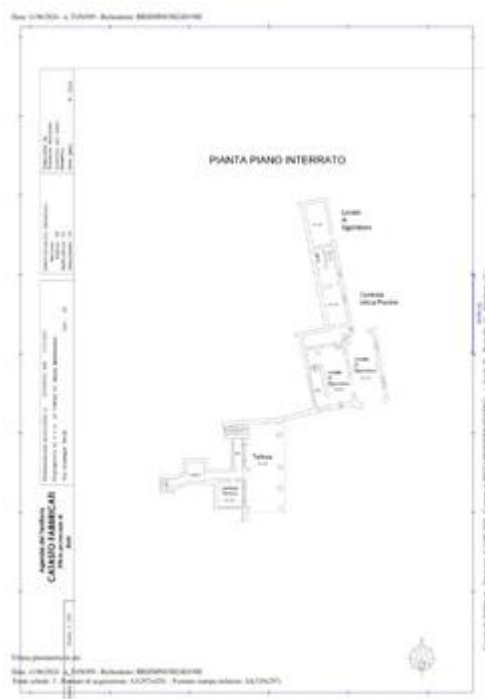


CONSISTENZA:

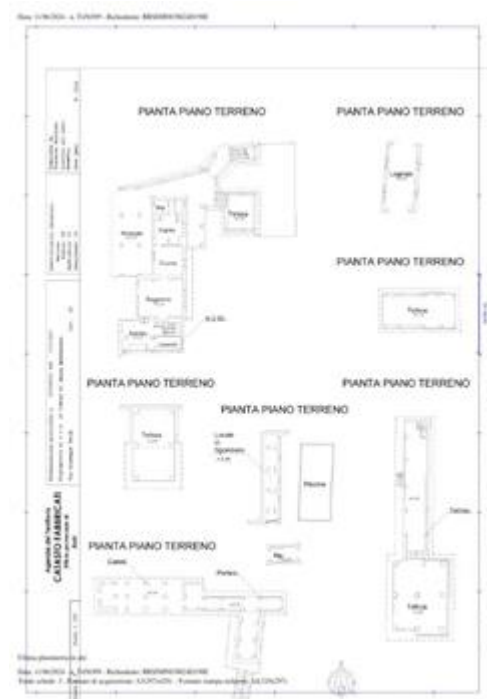
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Autorizzata di PT,P1,P2,P3 e P4	850,00	x	100 %	=	850,00
Superficie Lorda Piano Interrato	300,00	x	50 %	=	150,00
Magazzino piano interrato	400,00	x	50 %	=	200,00
Totale:	1.550,00				1.200,00



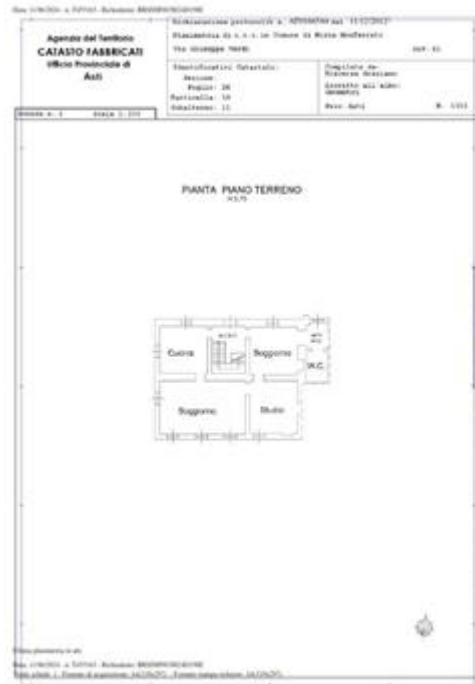
Corpo principale - piano interrato



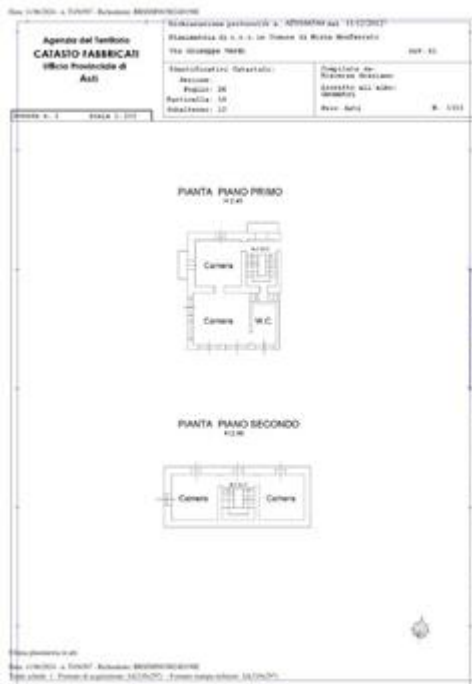
Corpo principale - piano terra



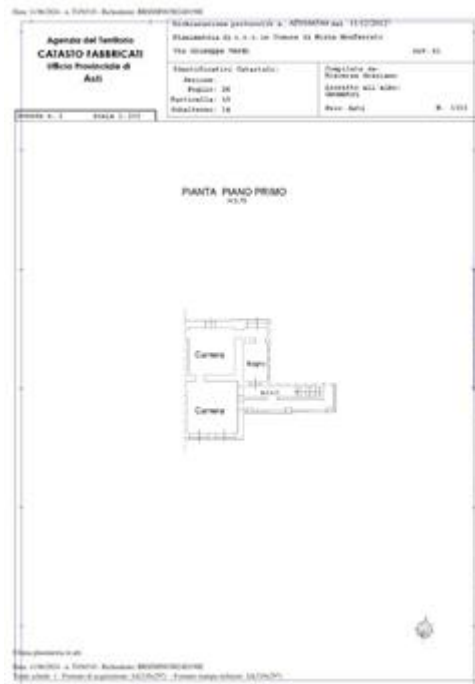
Corpo principale - piano primo



Corpo principale 2 - piano terra



Corpo principale 2 - piano primo e secondo 2



Corpo principale 2 - piano primo

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1,

consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi n.61, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto con impianto di sollevamento sino al piano interrato	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



Accesso dal piano interrato



Vista da dentro con veduta della basculante a piano terra e del magazzino al piano interrato



box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Singolo	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe verdi 61, piano: T, intestato a [REDACTED]

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



Vista Dal Piazzale di ingresso

**rustico.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1002484, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 61, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. D02311.1/1998)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	44,00	x	100 %	=	44,00

Totale:	44,00	44,00
----------------	--------------	--------------



tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 93 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 61, piano: T, intestato a ██████████ ██████████ ██████████, derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/02/2011 Pratica n. AT0028824 in atti dal 15/02/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 248.1/2011)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia aperta ricovero materiali	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00





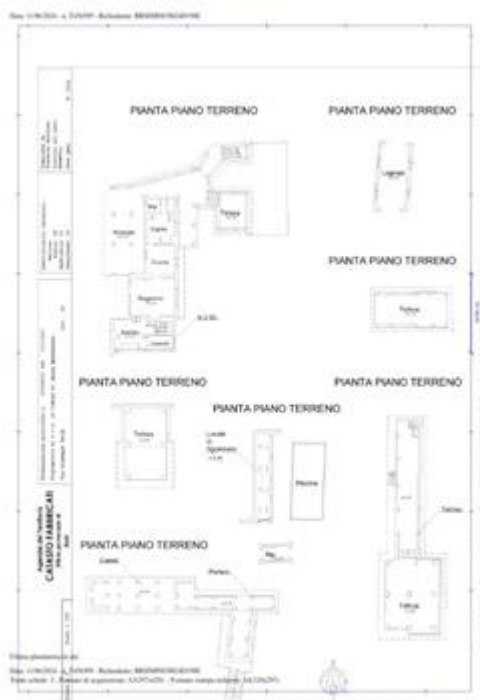
altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 1.336,33 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 61, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/12/2012 Pratica n. AT0168544 in atti dal 11/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20172.1/2012)

Nel subalterno n. 13 vengono riportati una serie di fabbricati adibiti a portici, canili, locali di sgombero, piscine, tettoie e legnaie. Tali locali sono tutti riconducibili alla tipologia denominata "accessori"

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Metatura di tutte le costruzioni presenti in scheda	560,00	x	50 %	=	280,00
Totale:	560,00				280,00





Canile + portico

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 10 (catasto terreni)
- foglio 26 particella 8 (catasto terreni)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino abitazione	11.280,00	x	10 %	=	1.128,00
Totale:	11.280,00				1.128,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (IVS 1 3.1 e EVS S4.10). Valutazione eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo in base al prezzo medio". Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre anno 2023). I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 570,00 e € 850,00. Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, dichiara che € 850,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.200,00	x	850,00	=	1.020.000,00
Valore superficie accessori:	1.615,00	x	850,00	=	1.372.750,00
					2.392.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.392.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.392.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del suddetto bene è stata analizzata tenendo conto di tutte le caratteristiche dell'immobile e del suo posizionamento

La ricerca effettuata ed i dati raccolti, provengono dapprima dall'analisi del borsino immobiliare e dai valori Omi, che sono stati ponderati rispetto alla particolarità dello stesso..

Tale immobile, vista la posizione ed il grado di finiture, può essere paragonabile a tanti immobili in vendita nella stessa zona geografica, che si assomigliano per grado di finitura e pregio alla quale è attribuibile il più probabile valore di realizzo pari a € 850,00 al mq. Il conteggio delle superfici è stato redatto decurtando del 50% il valore delle superfici adibite a depositi/legnaie oltre che ai box auto e del 90% per l'area esterna.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Asti , ufficio del registro di Acqui Terme, conservatoria dei registri immobiliari di Acqui Terme , ufficio tecnico di Nizza Monferrato, agenzie: Nizza Monferrato , osservatori del mercato immobiliare OMUI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	1.200,00	1.615,00	2.392.750,00	2.392.750,00
				2.392.750,00 €	2.392.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 310.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.082.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.082.750,00

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
Geometra Simone Brioschi