Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **15/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 006 - C/1, Negozi, 005 - C/1, Negozi, 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori, 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori, 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro, 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Esperto alla stima: Geometra Mauro Caratti
Codice fiscale: CRTMRA67C20A052T
Studio in: Via C. Raimondi 12 15011 Acqui Terme AL
Telefono: 3803063835

Email: studio@geocaratti.it
Pec: mauro.caratti@geopec.it

TESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 5, piano S1-T-1°, comune Nizza Monferrato, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie Totale: 248 m² Totale: esluse aree scoperte**: 239 m², rendita € 1.045,83

foglio 5, particella 779, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 5, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 m², superficie 42 m², rendita € 92,96

foglio 5, particella 779, subalterno 7, scheda catastale si, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 5, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 m², superficie 59 m², rendita € 123,95

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 1, piano S1-T - 1, comune Nizza Monferrato, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie Totale: 273 m² Totale: esluse aree scoperte**: 273 m², rendita € 1162,03

foglio 5, particella 779, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 1, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 82 MQ, superficie 98 MQ, rendita € 211,75

foglio 5, particella 779, subalterno 5, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 1, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 MQ, superficie 40 MQ, rendita € 90,38

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: C
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 25, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 36), piano S1-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 62 mq., Totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita € 81,34

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: D

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 26, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 36), piano S1-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie TTotale 56 mq., Totale escluse aree scoperte 48 mq., rendita € 81,34

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 28, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 38), piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/1, classe 2, consistenza 33 mq, superficie Totale 43mq., rendita € 282,91

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 29, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 40), piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/1, classe 2, consistenza 32 mq, superficie Totale 42mq., rendita € 274,34

2. Stato di possesso

Bene: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A
Occupato da OMISSIS indennità di occupazione vedi note.

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B
Occupato da OMISSIS indennita di occupazione vedi note.

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e rel accessori

Corpo: C
Libero

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e rel accessori

Corpo: D
Libero

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E
Libero

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F
Occupato da OMISSIS occupante con indennità di occupzione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: D
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: C
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: D
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - C/1, Negozi

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - C/1, Negozi

Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro
Valore complessivo intero: 413.400,00

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro
Valore complessivo intero: 481.100,00

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori
Valore complessivo intero: 35.000,00

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori
Valore complessivo intero: 29.500,00

Lotto: 005 - C/1, Negozi
Valore complessivo intero: 31.600,00

Lotto: 006 - C/1, Negozi
Valore complessivo intero: 35.200,00

Beni in **Nizza Monferrato (AT)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - villino e pertinenze civ 5 di Via Cavallaro

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-02-2019
Il Creditore Procedente ha prodotto La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Giovanni Cavallaro N. 5

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 5, piano S1-T-1°, comune Nizza Monferrato, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie Totale: 248 m² Totale: esluse aree scoperte**: 239 m², rendita € 1.045,83
Derivante da: dal 6/09/2022 ad oggi soppressione nm. 778 e 779 - VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Dal 09/11/2015 al 06/09/2022 Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq. totale escluso aree scoperte 207 mq., rendita €. 929,62, Via Cesare Pavese piano S1-1. Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Dal 30/09/2011 al 09/11/2015: Foglio 5, particella 778, categoria A/7, classe 1, vani 8, rendita €. 929,62, Via Cesare Pavese piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 30/09/2011 protocollo n. AT0172172 in atti dal 30/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.38663.1/2011). Dal 05/11/2010 al 30/09/2011: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 05/11/010 protocollo n. AT0158995 in atti dal 05/11/2010 Variazione di Classamento (n.9896.1/2010). Dal 05/11/2009 al 05/11/2010: Foglio 5, particella 778, categoria A/7, classe 1, 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Ristrutturazione del 05/11/2009 protocollo n. AT0159081 in atti dal 05/11/2009 ristrutturazione (n. 12041.1/2009) Dal 23/05/2006 al 05/11/2009: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/05/2006 protocollo n. AT0043770 in atti dal 23/05/2006 variazione di classamento (n.8650.1/2006). Dal 21/11/2005 al 23/05/2006: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Costituzione del 21/11/2005 protocollo n. AT0105716 in

atti dal 21/11/2005 costituzione (n.4553.1/2005). Dal 27/10/2004 al 21/11/2005: Foglio 5 particella 778, Ente urbano di mq. 670. Dati derivanti da: Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. AT0108933 in atti dal 27/10/2004 (n.108933.1/2004). Dal 07/11/2002 al 27/10/2004: Foglio 5 particella 769, seminativo classe 1, di mq. 670, reddito domenicale €. 6,92, reddito agrario €. 5,19. Dati derivanti da: Frazionamento del 07/11/2002 protocollo n. 169162 in atti dal 07/11/2002 (n.2071.1/2002) Dal 13/07/2000 al 07/11/2002: Foglio 5 particella 676, seminativo, classe 1, mq. 1560, reddito domenicale €. 16,11, reddito agrario €. 12,09. Dati derivanti da: Frazionamento del 13/04/1999 in atti dal 13/04/199 (n. 971.1/1999). Dal 29/01/1981 al 13/04/1999: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, mq. 23.480, reddito domenicale £. 469.600, reddito agrario £. 352.200. Dati derivanti da: Frazionamento del 29/01/1981 in atti dal 31/08/1983 (n.21581). Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, superficie mq. 38.020, reddito domenicale £. 760.400, reddito agrario £. 570.300. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: sub. 2, nm 591, nm. 590. nm 944

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 5, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 m², superficie 42 m², rendita € 92,96

Derivante da: dal 6/09/2022 ad oggi soppressione nm. 778 e 779 - VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Dal 09/11/2015 al 06/09/2022 Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq. totale escluso aree scoperte 207 mq., rendita €. 929,62, Via Cesare Pavese piano S1-1. Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Dal 30/09/2011 al 09/11/2015: Foglio 5, particella 778, categoria A/7, classe 1, vani 8, rendita €. 929,62, Via Cesare Pavese piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 30/09/2011 protocollo n. AT0172172 in atti dal 30/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.38663.1/2011). Dal 05/11/2010 al 30/09/2011: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 05/11/010 protocollo n. AT0158995 in atti dal 05/11/2010 Variazione di Classamento (n.9896.1/2010). Dal 05/11/2009 al 05/11/2010: Foglio 5, particella 778, categoria A/7, classe 1, 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Ristrutturazione del 05/11/2009 protocollo n. AT0159081 in atti dal 05/11/2009 ristrutturazione (n. 12041.1/2009) Dal 23/05/2006 al 05/11/2009: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/05/2006 protocollo n. AT0043770 in atti dal 23/05/2006 variazione di classamento (n.8650.1/2006). Dal 21/11/2005 al 23/05/2006: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Costituzione del 21/11/2005 protocollo n. AT0105716 in atti dal 21/11/2005 costituzione (n.4553.1/2005). Dal 27/10/2004 al 21/11/2005: Foglio 5 particella 778, Ente urbano di mq. 670. Dati derivanti da: Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. AT0108933 in atti dal 27/10/2004 (n.108933.1/2004). Dal 07/11/2002 al 27/10/2004: Foglio 5 particella 769, seminativo classe 1, di mq. 670, reddito domenicale €. 6,92, reddito agrario €. 5,19. Dati derivanti da: Frazionamento del 07/11/2002 protocollo n. 169162 in atti dal 07/11/2002 (n.2071.1/2002) Dal 13/07/2000 al 07/11/2002: Foglio 5 particella 676, seminativo, classe 1, mq. 1560, reddito domenicale €. 16,11, reddito agrario €. 12,09. Dati derivanti da: Frazionamento del 13/04/1999 in atti dal 13/04/199 (n. 971.1/1999). Dal 29/01/1981 al 13/04/1999: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, mq. 23.480, reddito domenicale £. 469.600, reddito agrario £. 352.200. Dati derivanti da: Frazionamento del 29/01/1981 in atti

dal 31/08/1983 (n.21581). Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, superficie mq. 38.020, reddito domenicale £. 760.400, reddito agrario £. 570.300. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: sub.2, sub 3, sub. 7, sub. 3, nm 944

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 7, scheda catastale si, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 5, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 m², superficie 59 m², rendita € 123,95
Derivante da: dal 6/09/2022 ad oggi soppressione nm. 778 e 779 - VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Dal 09/11/2015 al 06/09/2022 Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq. totale escluso aree scoperte 207 mq., rendita €. 929,62, Via Cesare Pavese piano S1-1. Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Dal 30/09/2011 al 09/11/2015: Foglio 5, particella 778, categoria A/7, classe 1, vani 8, rendita €. 929,62, Via Cesare Pavese piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 30/09/2011 protocollo n. AT0172172 in atti dal 30/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.38663.1/2011). Dal 05/11/2010 al 30/09/2011: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 05/11/010 protocollo n. AT0158995 in atti dal 05/11/2010 Variazione di Classamento (n.9896.1/2010). Dal 05/11/2009 al 05/11/2010: Foglio 5, particella 778, categoria A/7, classe 1, 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Ristrutturazione del 05/11/2009 protocollo n. AT0159081 in atti dal 05/11/2009 ristrutturazione (n. 12041.1/2009) Dal 23/05/2006 al 05/11/2009: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/05/2006 protocollo n. AT0043770 in atti dal 23/05/2006 variazione di classamento (n.8650.1/2006). Dal 21/11/2005 al 23/05/2006: Foglio 5 particella 778, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita €. 929,62, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Costituzione del 21/11/2005 protocollo n. AT0105716 in atti dal 21/11/2005 costituzione (n.4553.1/2005). Dal 27/10/2004 al 21/11/2005: Foglio 5 particella 778, Ente urbano di mq. 670. Dati derivanti da: Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. AT0108933 in atti dal 27/10/2004 (n.108933.1/2004). Dal 07/11/2002 al 27/10/2004: Foglio 5 particella 769, seminativo classe 1, di mq. 670, reddito domenicale €. 6,92, reddito agrario €. 5,19. Dati derivanti da: Frazionamento del 07/11/2002 protocollo n. 169162 in atti dal 07/11/2002 (n.2071.1/2002) Dal 13/07/2000 al 07/11/2002: Foglio 5 particella 676, seminativo, classe 1, mq. 1560, reddito domenicale €. 16,11, reddito agrario €. 12,09. Dati derivanti da: Frazionamento del 13/04/1999 in atti dal 13/04/199 (n. 971.1/1999). Dal 29/01/1981 al 13/04/1999: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, mq. 23.480, reddito domenicale £. 469.600, reddito agrario £. 352.200. Dati derivanti da: Frazionamento del 29/01/1981 in atti dal 31/08/1983 (n.21581). Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, superficie mq. 38.020, reddito domenicale £. 760.400, reddito agrario £. 570.300. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: sub. 6, sub. 3
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione del piano sottotetto
Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione del piano sottotetto
denuncia di variazione DOCFA incluso IVA 22% e CNG 5%: € 3.000,00
diritti DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 3.070,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110% / Ecobonus. Gli interventi hanno comportato un miglioramento significativo dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi di: Art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (obbligo di denunciare variazioni dello stato dell'immobile che incidano su categoria, classe o rendita); D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedure DOCFA per aggiornamento catastale); Art. 1, commi 86-87, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (controlli dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus/Ecobonus). Pertanto, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale e aggiornamento della rendita.
Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Occupato da OMISSIS indennità di occupazione vedi note.

Note: L'immobile era oggetto di contratto di locazione stipulato in data 01/05/2006, registrato a Nizza Monferrato il 08/05/2006 al n. 913, serie 3, della durata di anni quattro, con decorrenza dal 01/05/2006 al 30/06/2010, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i., con il sig. OMISSIS. Attualmente il sig. OMISSIS corrisponde un importo pari a € 1.000,00 mensili a titolo di indennità di occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di Nizza Monferrato, contro Zaccone Pietro e Bozzone Caterina. Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto terreni al Foglio 5 mappale 676 (ora mappali 778 e 779 sub. 1 oggetto di pignoramento), oltre ad altro.; A rogito di OMISSIS in data 21/05/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 07/06/1999 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobil-

iare di Acqui Terme in data 27/04/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 620.000,00; Importo capitale: € 310.000,00; Note: Tale ipoteca porta annotazione per frazionamento in quota in data 27/12/2002 Reg. Part. n. 536, Reg. Gen.n. 6825, atto Notaio Cantamessa Marilena con sede in Asti, in data 15/112002, Rep. n. 14415, così suddivisa: Capitale €. 155.000,00 Ipoteca €. 310.000,00 sul mappale 770; Capitale €. 155.000,00 Ipoteca €. 310.000,00 sul mappale 769. Annotazione a Iscrizione atto Notaio Cantamessa Marilena, con sede in Asti, atto del 15/11/2002 Rep. n. 14404, Annotata in data 27/12/2002 Reg. Part. 535, Reg. Gen. 6824. A favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA cotro OMISSIS. di OMISSIS & C. cod. fiscale OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/06/0212 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva, 09/12/2021, contro ; Derivante da: Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 10/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: CANCELLATA TOTALMENTE.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 26/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 880.000,00; Importo capitale: € 440.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 25/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 620000; Importo capitale: € 310000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: B
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 **20/01/1944** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione di ZACCONE Giovanni fu Carlo, titolare della piena proprietà, eredità devoluta per testamento pubblico del Notaio Domenico Garberoglio del 06/12/1939 Rep 13528, Trascritto a Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 08/05/1940 reg. part. 1067, reg. gen. 613.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/01/1981** . In forza di atto di accettazione eredità, acquiescenza, cessione a assegnazione in divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: ZACCONE Luigi, ZACCONE Caterina e ZACCONE Lucia Paolina cedono ai fratelli ZACCONE Pietro, ZACCONE Pasquale, ZACCONE Giuseppe, tutte le loro ragioni spettanti sull'eredità paterna Zaccone Giovanni deceduto il 25/02/1940 Denuncia di Successione n. 28 Vol. 353 devoluta per testamento pubblico, e viene estromesso con altro immobile il Sig. ZACCONE Giovanni Battista.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **06/01/1985** . 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: I Sigg.ri Zaccone Pietro e Zaccone Pasquale acquistavano dal Sig. Zaccone Giuseppe nato a Nizza Monferrato il 18/02/1914, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/07/2000** . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione del Sig. Zaccone Pasquale nato a Fontanile (AT) il 19/04/1905, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, deceduto il 06/01/1985. Eredità devoluta per Testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Balbiano Giovanni Walter del 23/02/1985 Rep. 12546, registrato a Nizza Monferrato il 12/02/1985 n. 120 vol. 244, trascritto ad Alessandria - Servizio di pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 16/02/1985 reg. part. 453 reg. gen. 576.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2000 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: L'attuale proprietà acquistava da: ZACCONE Pietro, nato a Nizza Monferrato il 19/12/1915, titolare della quota di 5/12 di piena proprietà e della quota di 6/12 di nuda proprietà e da BOZZONE Caterina, nata a Torino (TO) il 15/08/1920, titolare della quota di 1/12 di piena proprietà e della quota di 6/12 di usufrutto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2007 al 06/03/2014 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Da OMISSIS. DI OMISSIS & C. a OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2014 al . In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2014 al . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C. a OMISSIS. DI OMISSIS & C.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2784 del 24/10/2000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI N 2 FABBRICATI UNIFAMIGLIARI
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 18/C in data 18.12.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono EdilizioLegge 24 Novembre 2003 N. 326 Legge Regionale N.10 Novembre 2004 n. 33
Per lavori: Sanatoria edilizia di cui al Capo IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. per l'opera abusiva
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 18656/11
Rilascio in data 18/12/2007 al n. di prot.
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 516,00. Importo residuo: € 0,00
NOTE: Sanatoria per opere abusive consistenti in: modifica sagoma del tetto, sopraelevazione del muro di recinzione, difformità esterne (FABBRICATO A) e modifica sagoma del tetto, realizzazione di scala esterna (FABBRICATO B)

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 20/C
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono EdilizioLegge 24 Novembre 2003 N. 326 Legge Regionale N.10 Novembre 2004 n. 33
Per lavori: Sanatoria edilizia di cui al Capo IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. per l'opera abusiva
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 18656/10
Rilascio in data 18/12/2007 al n. di prot.
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 5.923,00. Importo residuo: € 0,00
NOTE: Opere abusive consistenti in: sopraelevazione del solaio di copertura rispetto al progetto approv-

ato (FABBRICATO A) e sopraelevazione del solaio di copertura rispetto al progetto approvato (FABBRICATO B)

Numero pratica: DIA protocollo 18743 del 22/11/2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione di una terrazza sul fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 22/11/2007 al n. di prot. 18743

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3763/2011 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione autorimesse interrate, realizzazione piscina, modesto ampliamento
Oggetto: Ampliamento e nuova costruzione

Numero pratica: SCIA di Variante al Permesso di Costruire n. 3763/2011 prot. n. 15238 del 3/10/2011
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: SCAI protocollo n. 15238 del 3/10/2011, variante al Permesso di Costruire n. 3763/2011 per modifiche interne e lievi modifiche ai prospetti
Oggetto: VARIANTE
Presentazione in data al n. di prot. 15238

Numero pratica: S.C.I.A. prot. n. 8690 del 23/05/2022
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: sanatoria dell'intervento realizzato in data 01/01/2018
Oggetto: Sanatoria abusi edilizi
Presentazione in data 23/05/2022 al n. di prot. 8690
NOTE: non sono state sanate le difformità al piano sottotetto

Numero pratica: CILA prot. n. 15622 del 13/09/2022. e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: avori di riqualificazione energetica di fabbricato civile abitazione
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/09/2022 al n. di prot. 15622
NOTE: è stata presentata regolare fine lavori con allegati: APE, relazione ex L 10 ed asseverazione con codice pratica OMISSIS-23122023-1013

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non sono "coerenti" con la reale destinazione fruibile sia urbanisticamente che a livello igienico sanitario, come meglio indicato nel paragrafo "edilizia" della presente perizia. In particolare i vani, posti al piano interrato, e denominati catastalmente "sgombero" sono utilizzati in realtà con destinazione abitativa non coerente. La valutazione terrà ovviamente conto della destinazione autorizzata dei vani. Anche al piano sottotetto il problema si ripresenta, nonostante la SCIA in sanatoria presentata, il sottotetto presenta una distribuzione differente da quella indicata negli elaborati progettuali e nella recente planimetria

catastale depositata. Inoltre i due spazi, descritti come inaccessibili sono, in realtà utilizzati a scopo abitativo in modo totalmente improprio. Si dovrà pertanto procedere alla sanatoria delle difformità della partizione interna in quanto sanabile, ed al ripristino della interclusione dei vani non agibili mediante opportuna muratura e relativa variazione catastale. PIANO SOTTOTETTO: Gli elaborati progettuali depositati in comune sono parzialmente difformi allo stato di fatto attuale, sia come ripartizione interna dei locali sia per la loro destinazione d'uso. In particolare si osserva che parte del sottotetto (porzione a sud-est, posta a desta del vano scala) è stata oggetto di condono edilizio "Permesso di costruire in Sanatoria n. 20/C in data 18.12.2007" con il quale, oltre ad altre modifiche, si condonava il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a residenziale. Questa porzione, nei successivi elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali è sempre stata considerata come "sottotetto" senza tener conto del cambio di destinazione d'uso oggetto di condono. Attualmente tutto il sottotetto viene utilizzato abusivamente come porzione residenziale, è stata modificata la ripartizione interna e la destinazione d'uso dei locali. La scrivente ha provveduto a redigere un elaborato grafico rappresentante le difformità rilevate. Dalle informazioni ed istruzioni avute verbalmente dall'ufficio urbanistica, le ripartizioni interne eseguite in assenza o difformità dei titoli autorizzativi, potrebbero essere regolarizzate, mente non è possibile sanare la destinazione d'uso sia del locale di sgombero che attualmente è adibito a tavernetta (sito al piano interrato) sia della porzione di sottotetto non oggetto di condono che attualmente è adibito a camere - soggiorno. Pertanto, senza opere edilizie e senza costi, l'intero piano interrato non potrà che essere utilizzato quale sgombero e non come abitativo. Invece il sottotetto andrà: 1) regolarizzato planimetricamente attraverso CILA in sanatoria e riportato alle condizioni autorizzate tamponando le due parti di solaio non agibili (come indicato in planimetria catastale).
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 potrebbero essere regolarizzate. Sarà necessario presentare : - Segnalazione di Inizio Attività in Sanatoria; - effettuare le opere interne, costruzione di pareti o arredi fissi nel sottotetto per il ripristino dello stato dei luoghi come da condono edilizio n. 20/C del 18.12.2007 per la separazione tra la porzione di sottotetto residenziale ed i vani non abitabili (vani chiusi); Inoltre sarà necessario versare al comune l'oblazione della sanatoria pari ad €. 516,00, oltre diritti comunali di €. 40,00 ed oneri tecnici per la redazione della pratica urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: - Ripartizione interna nell'autorimessa realizzata con P. di C. n. 3763/2011 e successiva SCIA di variante prot.n. 15283 del 3/10/2011; - Modifica della muratura perimetrale limitrofa all'intercapedine; - Vano attualmente adibito ad archivio; - Ripartizione interna del locale sottotetto.
Sottotetto: chiusura vani per ripristino stato condonato 01.A06.A60.005 fornitura e posa in opera pareti in cartongesso : € 1.500,00
Tinteggiatura con idropittura lavabile : € 250,00
Redazione e presentazione CILA in sanatoria per piano sottotetto incluso IVA 22% e CNG 5%: € 3.500,00
Sanzione amministrativa da versare al Comune di Nizza Monferrato: € 1.000,00
Diritti di segreteria da versa al Comune di Nizza Monferrato: € 100,00
Oneri Totali: **€ 6.350,00**
Note: Gli importi relativi all'IVA, cassa geometri, diritti comunali e sanzione, sono riferiti alla vigente normativa fiscale e possono subire variazioni al momento della presentazione della pratica per intervenute modifiche delle normative statali e comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: L'aggiudicatario dovrà tenere conto che il lotto n. 1 è stato realizzato congiuntamente al lotto n. 2 ed originariamente progettato per l'utilizzo da parte di due nuclei familiari facenti capo all'azienda costruttrice; pertanto non si può escludere la presenza di servitù reciproche occulte, in particolare di natura impiantistica, allo stato non immediatamente rilevabili.

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	RN.1 - zona "R.N. 1" ("Area residenziale di nuovo impianto") Art.13, Tav.RN
Norme tecniche di attuazione:	5) RN - TR - Zone di nuovo impianto Sono aree scarsamente edificate o libere. Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto generale di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate. Gli interventi consentiti nelle aree RN - TR sono i seguenti: - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo. - Interventi di demolizione e rinnovo - Interventi di nuova edificazione in aree di nuovo impianto. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10. Gli interventi di nuova costruzione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo. Le prescrizioni specifiche per le aree RN- TR sono le seguenti: A) Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi con obbligo di strumento urbanistico esecutivo di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche o integrazioni. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree da essi delimitate in cartografia di P.R.G., non sono ammesse nuove costruzioni la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di urbanizzazione. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo sugli edifici eventualmente esistenti in tali aree, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. La delimitazione individuata in cartografia del P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione. B) Le previsioni operate in cartografia del P.R.G., in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, nonchè per l'arredo urbano e le caratteristiche tipologiche degli interventi indicati in scheda, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo. Le caratteristiche quantitative degli interventi di nuova edificazione sono fissate nelle allegate

	"schede di sintesi normativa" (P5) allegate e sono immodificabili. C) Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate. D) L'edificio in zona agricola individuato con apposito simbolo () nelle planimetrie di P.R.G. lungo la strada di collegamento tra la strada per Vaglio Serra e la strada prospiciente l'Istituto San Giuseppe, è caratterizzato da una specifica normativa di intervento che prevede la demolizione e ricostruzione con traslazione in posizione arretrata nell'ambito del lotto di pertinenza attuale, con possibilità di aumento del 20% del volume complessivo, a condizione che nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato obbligatorio, sia prevista la contestuale dismissione delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale indicato in cartografia di P.R.G. Il nuovo edificio dovrà mantenere la tipologia e la sagoma dell'edificio preesistente ed essere coerente con le prescrizioni edilizie di cui all'art. 17 punto B) delle N.T.A. Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme. Al fine di verificarne la compatibilità con i contenuti del sistema paesaggistico così come anche definito dal P.T.P., nella progettazione degli interventi, per un intorno significativo confronto al lotto interessato, dovranno essere individuati, riconosciuti, considerati e utilizzati per la determinazione delle caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e morfologiche dei nuovi corpi edilizi, i seguenti elementi: Il sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte dei rilievi collinari. Le emergenze del paesaggio naturale. Gli eventuali particolari caratteri insediativi storici, con particolare riferimento all'edilizia rurale. Le visuali principali da strade, crinali e punti panoramici
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:	0,4 mc/mq
Altezza massima ammessa:	2/3 piani fuori terra
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato libero su tre lati, con relativa area pertinenziale, in corpo unico. L'immobile è sito in una zona residenziale di recente edificazione, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di unità immobiliari unifamiliari o bifamiliari a schiera.
L'accesso avviene dalla strada comunale denominata Via Giuseppe Cavallaro n. 5.
La struttura portante è realizzata in cemento armato, con tamponature in muratura. La copertura è a tetto con falde inclinate, struttura in legno (orditura primaria e secondaria) e manto di copertura in coppi. Le murature esterne sono state rivestite con cappotto termico nel corso dei recenti lavori di riqualificazione energetica; alcuni elementi, quali i pilastri del portico e i muretti esterni, risultano rifiniti in mattoni a vista.
L'immobile si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, così composti:
Piano seminterrato (erroneamente indicato nelle planimetrie catastali dei sub. 6 e 7 come "piano terreno"):
n. 2 autorimesse (identificate con i subalterni 6 e 7); disimpegno, lavanderia, tavernetta, locale di sgombero, vano scala di accesso al piano superiore.
locali tecnici in aderenza al subalterno 2, costituente il lotto n. 2 della presente perizia.
Piano terra:
ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, cabina armadio, vano scala di accesso al piano superiore e portico. Da questo piano si accede direttamente al giardino e alla piscina.
Piano sottotetto:
tre camere, soggiorno, bagno, cabina armadio e ripostiglio.
Alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non risultano coerenti con la destinazione urbanisticamente ed igienico-sanitariamente ammissibile, come meglio specificato nel paragrafo "Edilizia" della presente perizia.
In particolare, i vani posti al piano interrato, catastalmente classificati come "sgombero", risultano di fatto utilizzati con destinazione abitativa non consentita. La valutazione terrà pertanto conto esclusivamente della destinazione autorizzata dei locali.
Analoga criticità si riscontra al piano sottotetto: nonostante la presentazione di SCIA in sanatoria, la distribuzione interna risulta difforme rispetto agli elaborati progettuali e alla recente planimetria catastale depositata. Inoltre, due spazi indicati come inaccessibili risultano in realtà impropriamente utilizzati a fini abitativi.
Sarà pertanto necessario procedere alla sanatoria delle difformità della partizione interna, in quanto sanabile, nonché al ripristino dell'interclusione dei vani non agibili mediante opportuna muratura e conseguente variazione catastale.
Internamente il fabbricato presenta finiture di pregio e ricercatezza nei materiali e nei dettagli. La pavimentazione del piano interrato e del piano terra è in ceramica, mentre quella del piano sottotetto è in parquet di legno. Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; quelle dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle, in conformità alle norme igienico-sanitarie.
I bagni sono completi di sanitari in ceramica e rubinetteria con miscelatori in acciaio. I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera e persiane a battente. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico, idrico-sanitario e fognario.
L'area esterna pertinenziale è in parte adibita a cortile e parcheggio, pavimentata in porfido, e in parte a giardino piantumato, ove è ubicata una piscina interrata. Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione e contribuisce significativamente al valore complessivo del compendio immobiliare.

Nel suo insieme, l'edificio risulta di carattere prestigioso, con ambienti ampi, ben distribuiti e di forma regolare, come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.
La recente riqualificazione energetica effettuata ha ulteriormente migliorato la condizione generale dello stabile.

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

Superficie complessiva di circa mq **972,02**
E' posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: 2000
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: molto buone
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono molto buone

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **non nota** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e scorrevoli** materiale: **PVC** protezione: **persiane** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **a battente e scorrevoli** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**
Manto di copertura	materiale: **coppi** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **cappotto termico** condizioni: **ottime** Note: la conformità del cappotto a quanto indicato nella progettazione della pratica CILAS ecobonus 110% non è verificabile dallo scrivente ma è certificata dal tecnico responsabile
Pavim. Esterna	materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: **pavimenti in ceramica e parquet in legno** condizioni: **molto buona**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: portone di accesso blindato e porte sezionali per le autorimesse
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **ottime**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Energia solare	tipologia: **pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica** utilizzazione: **scambio sul posto** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Fognatura	tipologia: **non accertabile** rete di smaltimento: **non accertabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **non accertabile** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **FOTOVOLTAICO + IMPIANTO IBRIDO (POMPA DI CALORE - CALDAIA A GAS A CONDENSAZIONE)** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio con valvole termostatiche** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

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:
E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con terzi al 50% e quelle libere al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile si è ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie lorda vendibile è stata desunta sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati grafici di progetto comparati con i rilievi effettuati dalla scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	151,00	1,00	151,00
Portico	sup reale lorda	15,10	0,25	3,78
Terrazza	sup reale lorda	152,00	0,10	15,20
Sottotetto pozione non abitabile	sup reale lorda	69,98	0,50	34,99
Sottotetto abitabile	sup reale lorda	65,78	0,75	49,34
Box auto	sup reale lorda	103,62	0,50	51,81
Locali di sgombero piano interrato	sup reale lorda	94,54	0,60	56,72
Corte esclusiva lato nord	sup reale lorda	184,00	1,00	184,00
Corte esclusiva lato sud	sup reale lorda	136,00	1,00	136,00
		972,02		**682,83**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze
A
1. Piscina

Identificato al n. lotto 1 corpo A
Posto al piano terreno
Composto da piscina esclusiva
Sviluppa una superficie complessiva di 50 circa mq
Destinazione urbanistica: piscina
Valore a corpo: **€ 30000**

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;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

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

nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 467.408,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano terra	151,00	€ 1.200,00	€ 181.200,00
Portico	3,78	€ 1.200,00	€ 4.536,00
Terrazza	15,20	€ 1.200,00	€ 18.240,00
Sottotetto pozione non abitabile	34,99	€ 1.200,00	€ 41.988,00
Sottotetto abitabile	49,34	€ 1.200,00	€ 59.208,00
Box auto	51,81	€ 1.200,00	€ 62.172,00
Locali di sgombero piano interrato	56,72	€ 1.200,00	€ 68.064,00
Corte esclusiva lato nord	184,00	€ 100,00	€ 18.400,00
Corte esclusiva lato sud	136,00	€ 100,00	€ 13.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 467.408,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 467.408,00**
Valore corpo	€ 467.408,00
Valore Pertinenze	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 497.408,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 497.408,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina	682,83	€ 497.408,00	€ 497.408,00

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%) € 74.611,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.420,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 413.400,00**

8.6 Regime fiscale della vendita IVA

Lotto: 002 - villino e pertinenze civ 1 di Via Cavallaro

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

Data di presentazione: 27-02-2019

Il Creditore Procedente ha prodotto La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai

sensi della legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione in villini [A7] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Giovanni Cavallaro n. 1

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 1, piano S1-T - 1, comune Nizza Monferrato, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie Totale: 273 m² Totale: esluse aree scoperte**: 273 m², rendita € 1162,03
Derivante da: Foglio 5 Particella 778 ; Foglio 5 Particella 779 Subalterno 1: VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 251 mq. totale escluso aree scoperte 251 mq., rendita €. 1045,83, Via Cesare Pavese piano S1-2. Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Dal 30/09/2011 al 09/11/2015: Foglio 5, particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, vani 9, rendita €. 1045,83, Via Cesare Pavese piano S1-2. Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 30/09/2011 protocollo n. AT0172188 in atti dal 30/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.38679.1/2011). Dal 06/06/2010 al 30/09/2011: Foglio 5 particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-2. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 03/06/2010 protocollo n. AT0080481 in atti dal 03/06/2010 Variazione di Classamento (n.4318.1/2010). Dal 03/06/2009 al 03/06/2010: Foglio 5, particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-2. Dati derivanti da: Ampliamento del 03/06/2009 protocollo n. AT0080925 in atti dal 03/06/2009 Ampliamento (n.5656.1/2009) Dal 03/10/2008: Foglio 5, particella 779, Ente Urbano di mq. 890, dati derivanti da: Tipo mappale del 03/10/2008 protocollo n. AT0163632 in atti dal 03/10/2008 (n.163632.1/2008) Dal 23/05/2006 al 03/06/2009: Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/05/2006 protocollo n. AT0043770 in atti dal 23/05/2006 variazione di classamento (n.8650.1/2006). Dal 21/11/2005 al 23/05/2006: Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Costituzione del 21/11/2005 protocollo n. AT0105723 in atti dal 21/11/2005 costituzione (n.4554.1/2005). Dal 27/10/2004 al 21/11/2005: Foglio 5 particella 779, Ente urbano di mq. 890. Dati derivanti da: Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. AT0108933 in atti dal 27/10/2004 (n.108933.1/2004). Dal 07/11/2002 al 27/10/2004: Foglio 5 particella 770, seminativo classe 1, di mq. 890, reddito domenicale €. 9,19, reddito agrario €. 6,89. Dati derivanti da: Frazionamento del 07/11/2002 protocollo n. 169162 in atti dal 07/11/2002 (n.2071.1/2002) Dal 13/04/1999 al 07/11/2002: Foglio 5 particella 676, seminativo, classe 1, mq. 1560, reddito domenicale €. 16,11, reddito agrario €. 12,09. Dati derivanti da: Frazionamento del 13/04/1999 in atti dal 13/04/199 (n. 971.1/1999). Dal 29/01/1981 al 13/04/1999: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, mq. 23.480, reddito domenicale £. 469.600, reddito agrario £. 352.200. Dati derivanti da: Frazionamento del 29/01/1981 in atti

dal 31/08/1983 (n.21581). Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, superficie mq. 38.020, reddito domenicale £. 760.400, reddito agrario £. 570.300. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: nm. 944, 945, 591, sub. 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 1, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 82 MQ, superficie 98 MQ, rendita € 211,75

Derivante da: Foglio 5 Particella 778 ; Foglio 5 Particella 779 Subalterno 1; VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Foglio 5 Particella 778 ; Foglio 5 Particella 779 Subalterno 1: VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 251 mq. totale escluso aree scoperte 251 mq., rendita €. 1045,83, Via Cesare Pavese piano S1-2. Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Dal 30/09/2011 al 09/11/2015: Foglio 5, particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, vani 9, rendita €. 1045,83, Via Cesare Pavese piano S1-2. Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 30/09/2011 protocollo n. AT0172188 in atti dal 30/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.38679.1/2011). Dal 06/06/2010 al 30/09/2011: Foglio 5 particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-2. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 03/06/2010 protocollo n. AT0080481 in atti dal 03/06/2010 Variazione di Classamento (n.4318.1/2010). Dal 03/06/2009 al 03/06/2010: Foglio 5, particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-2. Dati derivanti da: Ampliamento del 03/06/2009 protocollo n. AT0080925 in atti dal 03/06/2009 Ampliamento (n.5656.1/2009) Dal 03/10/2008: Foglio 5, particella 779, Ente Urbano di mq. 890, dati derivanti da: Tipo mappale del 03/10/2008 protocollo n. AT0163632 in atti dal 03/10/2008 (n.163632.1/2008) Dal 23/05/2006 al 03/06/2009: Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/05/2006 protocollo n. AT0043770 in atti dal 23/05/2006 variazione di classamento (n.8650.1/2006). Dal 21/11/2005 al 23/05/2006: Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Costituzione del 21/11/2005 protocollo n. AT0105723 in atti dal 21/11/2005 costituzione (n.4554.1/2005). Dal 27/10/2004 al 21/11/2005: Foglio 5 particella 779, Ente urbano di mq. 890. Dati derivanti da: Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. AT0108933 in atti dal 27/10/2004 (n.108933.1/2004). Dal 07/11/2002 al 27/10/2004: Foglio 5 particella 770, seminativo classe 1, di mq. 890, reddito domenicale €. 9,19, reddito agrario €. 6,89. Dati derivanti da: Frazionamento del 07/11/2002 protocollo n. 169162 in atti dal 07/11/2002 (n.2071.1/2002) Dal 13/04/1999 al 07/11/2002: Foglio 5 particella 676, seminativo, classe 1, mq. 1560, reddito domenicale €. 16,11, reddito agrario €. 12,09. Dati derivanti da: Frazionamento del 13/04/1999 in atti dal 13/04/199 (n. 971.1/1999). Dal 29/01/1981 al 13/04/1999: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, mq. 23.480, reddito domenicale £. 469.600, reddito agrario £. 352.200. Dati derivanti da: Frazionamento del 29/01/1981 in atti dal 31/08/1983 (n.21581). Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, superficie mq. 38.020, reddito domenicale £. 760.400, reddito agrario £. 570.300. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 02/01/1976.
Confini: sub. , terrapieno, sub 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 779, subalterno 5, indirizzo VIA GIOVANNI CAVALLARO n. 1, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 MQ, superficie 40 MQ, rendita € 90,38

Derivante da: Foglio 5 Particella 778 ; Foglio 5 Particella 779 Subalterno 1; VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Foglio 5 Particella 778 ; Foglio 5 Particella 779 Subalterno 1: VARIAZIONE del 06/09/2022 Pratica n. AT0037664 in atti dal 07/09/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37664.1/2022) Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 251 mq. totale escluso aree scoperte 251 mq., rendita €. 1045,83, Via Cesare Pavese piano S1-2. Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Dal 30/09/2011 al 09/11/2015: Foglio 5, particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, vani 9, rendita €. 1045,83, Via Cesare Pavese piano S1-2. Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 30/09/2011 protocollo n. AT0172188 in atti dal 30/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.38679.1/2011). Dal 06/06/2010 al 30/09/2011: Foglio 5 particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-2. Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 03/06/2010 protocollo n. AT0080481 in atti dal 03/06/2010 Variazione di Classamento (n.4318.1/2010). Dal 03/06/2009 al 03/06/2010: Foglio 5, particella 779, sub. 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-2. Dati derivanti da: Ampliamento del 03/06/2009 protocollo n. AT0080925 in atti dal 03/06/2009 Ampliamento (n.5656.1/2009) Dal 03/10/2008: Foglio 5, particella 779, Ente Urbano di mq. 890, dati derivanti da: Tipo mappale del 03/10/2008 protocollo n. AT0163632 in atti dal 03/10/2008 (n.163632.1/2008) Dal 23/05/2006 al 03/06/2009: Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/05/2006 protocollo n. AT0043770 in atti dal 23/05/2006 variazione di classamento (n.8650.1/2006). Dal 21/11/2005 al 23/05/2006: Foglio 5 particella 779, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 1045,83, Via Campolungo piano S1-1. Dati derivanti da: Costituzione del 21/11/2005 protocollo n. AT0105723 in atti dal 21/11/2005 costituzione (n.4554.1/2005). Dal 27/10/2004 al 21/11/2005: Foglio 5 particella 779, Ente urbano di mq. 890. Dati derivanti da: Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. AT0108933 in atti dal 27/10/2004 (n.108933.1/2004). Dal 07/11/2002 al 27/10/2004: Foglio 5 particella 770, seminativo classe 1, di mq. 890, reddito domenicale €. 9,19, reddito agrario €. 6,89. Dati derivanti da: Frazionamento del 07/11/2002 protocollo n. 169162 in atti dal 07/11/2002 (n.2071.1/2002) Dal 13/04/1999 al 07/11/2002: Foglio 5 particella 676, seminativo, classe 1, mq. 1560, reddito domenicale €. 16,11, reddito agrario €. 12,09. Dati derivanti da: Frazionamento del 13/04/1999 in atti dal 13/04/199 (n. 971.1/1999). Dal 29/01/1981 al 13/04/1999: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, mq. 23.480, reddito domenicale £. 469.600, reddito agrario £. 352.200. Dati derivanti da: Frazionamento del 29/01/1981 in atti dal 31/08/1983 (n.21581). Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico: Foglio 5 particella 249, seminativo, classe 1, superficie mq. 38.020, reddito domenicale £. 760.400, reddito agrario £. 570.300. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 02/01/1976.

Confini: nm. 944, sub. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione del piano sottotetto
Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione del piano sottotetto
denuncia di variazione DOCFA incluso IVA 22% e CNG 5% : € 3.000,00
diritti DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 3.070,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110% / Ecobonus. Gli interventi hanno comportato un miglioramento significativo dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi di: Art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (obbligo di denunciare variazioni dello stato dell'immobile che incidano su categoria, classe o rendita); D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedure DOCFA per aggiornamento catastale); Art. 1, commi 86-87, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (controlli dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus/Ecobonus). Pertanto, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale e aggiornamento della rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Occupato da OMISSIS indennita di occupazione vedi note.

Note: L'immobile era oggetto di contratto di locazione stipulato in data 01/05/2006, registrato a Nizza Monferrato il 08/05/2006 al n. 915, serie 3, della durata di anni quattro, dal 01/05/2006 al 30/06/2010. rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i., con il sig. il sig. OMISSIS che attualmente corrisponde un importo pari a € 1.000,00 mensili a titolo di indennità di occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di Nizza Monferrato, contro Zaccone Pietro e Bozzone Caterina. Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto terreni al Foglio 5 mappale 676 (ora mappali 778 e 779 sub. 1 oggetto di pignoramento), oltre ad altro.; A rogito di OMISSIS in data 21/05/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 07/06/1999 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 27/04/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 620.000,00; Importo

capitale: € 310.000,00; Note: Tale ipoteca porta annotazione per frazionamento in quota in data 27/12/2002 Reg. Part. n. 536, Reg. Gen.n. 6825, atto Notaio Cantamessa Marilena con sede in Asti, in data 15/112002, Rep. n. 14415, così suddivisa: Capitale €. 155.000,00 Ipoteca €. 310.000,00 sul mappale 770; Capitale €. 155.000,00 Ipoteca €. 310.000,00 sul mappale 769. Annotazione a Iscrizione atto Notaio Cantamessa Marilena, con sede in Asti, atto del 15/11/2002 Rep. n. 14404, Annotata in data 27/12/2002 Reg. Part. 535, Reg. Gen. 6824. A favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA cotro OMISSIS. di OMISSIS & C. cod. fiscale OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/06/0212 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva, 09/12/2021, contro ; Derivante da: Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 10/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: CANCELLATA TOTALMENTE.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 26/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 880.000,00; Importo capitale: € 440.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a 1397 in data 25/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 620000; Importo capitale: € 310000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.
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:
Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **20/01/1944** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione di ZACCONE Giovanni fu Carlo, titolare della piena proprietà, eredità devoluta per testamento pubblico del Notaio Domenico Garberoglio del 06/12/1939 Rep 13528, Trascritto a Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 08/05/1940 reg. part. 1067, reg. gen. 613.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/01/1981** . In forza di atto di accettazione eredità, acquiescenza, cessione a assegnazione in divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: ZACCONE Luigi, ZACCONE Caterina e ZACCONE Lucia Paolina cedono ai fratelli ZACCONE Pietro, ZACCONE Pasquale, ZACCONE Giuseppe, tutte le loro ragioni spettanti sull'eredità paterna Zaccone Giovanni deceduto il 25/02/1940 Denuncia di Successione n. 28 Vol. 353 devoluta per testamento pubblico, e viene estromesso con altro immobile il Sig. ZACCONE Giovanni Battista.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **06/01/1985** . 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: I Sigg.ri Zaccone Pietro e Zaccone Pasquale acquistavano dal Sig. Zaccone Giuseppe nato a Nizza Monferrato il 18/02/1914, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/07/2000** . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione del Sig. Zaccone Pasquale nato a Fontanile (AT) il 19/04/1905, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, deceduto il 06/01/1985. Eredità devoluta per Testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Balbiano Giovanni Walter del 23/02/1985 Rep. 12546, registrato a Nizza Monferrato il 12/02/1985 n. 120 vol. 244, trascritto ad Alessandria - Servizio di pubblicità Immobiliare di Acqui Terme il 16/02/1985 reg. part. 453 reg. gen. 576.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2000 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: L'attuale proprietà acquistava da: ZACCONE Pietro, nato a Nizza Monferrato il 19/12/1915, titolare della quota di 5/12 di piena proprietà e della quota di 6/12 di nuda proprietà e da BOZZONE Caterina, nata a Torino (TO) il 15/08/1920, titolare della quota di 1/12 di piena proprietà e della quota di 6/12 di usufrutto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2007 al 06/03/2014 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Da OMISSIS. DI OMISSIS & C. a OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2014 al . In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2014 al . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C. a OMISSIS. DI OMISSIS & C.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2784 del 24/10/2000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI N 2 FABBRICATI UNIFAMIGLIARI
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 20/C
Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Sanatoria edilizia di cui al Capo IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. per l'opera abusiva, consistente in sopraelevazione del solaio di copertura rispetto al progetto approvato (Fabbri
Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 18656/10
Rilascio in data 08/12/2007 al n. di prot.
NOTE: Opere abusive consistenti in: sopraelevazione del solaio di copertura rispetto al progetto approvato (FABBRICATO A) e sopraelevazione del solaio di copertura rispetto al progetto approvato (FABBRICATO B)

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 18/C
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono EdilizioLegge 24 Novembre 2003 N. 326 Legge Regionale N.10 Novembre 2004 n. 33
Per lavori: Sanatoria edilizia di cui al Capo IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. per l'opera abusiva, consistente in sopraelevazione del solaio di copertura rispetto al progetto approvato (Fabbri
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 18656/11
Rilascio in data 18/12/2007 al n. di prot.
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 516,00. Importo residuo: € 0,00
NOTE: Sanatoria per opere abusive consistenti in: modifica sagoma del tetto, sopraelevazione del muro di recinzione, difformità esterne (FABBRICATO A) e modifica sagoma del tetto, realizzazione di scala esterna (FABBRICATO B

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo 19320 del 24/11/2006 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione piscina interrata con annesso locale tecnico
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/11/2006 al n. di prot. 19320

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 1457 del 23/01/2008
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: DIA in Variante alla DIA n. 19320 del 24-11-2006 per diverso posizionamento piscina e realizzazione locali tecnici interrati
Oggetto: VARIANTE
Presentazione in data 23/01/2008 al n. di prot. 1457

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3763/2011
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione autorimesse interrate, realizzazione piscina, modesto ampliamento
Oggetto: Ampliamento e nuova costruzione

Numero pratica: SCIA di Variante al Permesso di Costruire n. 3763/2011 prot. n. 15238 del 3/10/2011
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: SCIA di Variante al Permesso di Costruire n. 3763/2011 per modifiche interne e lievi modifiche ai prospetti
Presentazione in data 03/10/2011 al n. di prot. 15238

Numero pratica: S.C.I.A. prot. n. 8690 del 23/05/2022
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: sanatoria dell'intervento realizzato in data 01/01/2018
Oggetto: Sanatoria abusi edilizi
Presentazione in data 23/05/2022 al n. di prot. 8690
NOTE: non sono state sanate le difformità al piano sottotetto

Numero pratica: CILA prot. n. 15619 del 13/09/2022.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: avori di riqualificazione energetica di fabbricato civile abitazione
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/09/2022 al n. di prot. 15619
NOTE: è stata presentata regolare fine lavori con allegati: APE, relazione ex L 10 ed asseverazione con codice pratica OMISSIS-27122023-2054

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non sono "coerenti" con la reale destinazione fruibile sia urbanisticamente che a livello igienico sanitario, come meglio indicato nel paragrafo "edilizia" della presente perizia. In particolare, i vani posti al piano inter-

rato, e denominati catastalmente "sgombero" sono utilizzati in realtà con destinazione abitativa o ad ufficio non coerente. La valutazione terrà ovviamente conto della destinazione autorizzata dei vani. Anche al piano sottotetto il problema si ripresenta, nonostante la SCIA in sanatoria presentata, il sottotetto presenta una distribuzione differente da quella indicata negli elaborati progettuali e nella recente planimetria catastale depositata. Inoltre, buona parte degli spazi non abitabili, come da condono indicato alla sezione edilizia, risultano in realtà impropriamente utilizzati a fini abitativi. Inoltre Si dovrà pertanto procedere alla sanatoria delle difformità della partizione interna in quanto sanabile, ed al ripristino della interclusione dei vani non agibili mediante opportuna muratura e relativa variazione catastale. PIANO INTERRATO: Si ribadisce che l'interrato non può avere destinazione residenziale o ad uffici e che pertanto dette destinazioni non potranno essere proseguite. PIANO SOTTOTETTO: Gli elaborati progettuali depositati in comune sono parzialmente difformi allo stato di fatto attuale, sia come ripartizione interna dei locali sia per la loro destinazione d'uso. In particolare si osserva che parte del sottotetto è stata oggetto di condono edilizio "Permesso di costruire in Sanatoria n. 20/C in data 18.12.2007" con il quale, oltre ad altre modifiche, si condonava il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a residenziale. Questa porzione, nelle planimetrie catastali è sempre stata considerata come "sottotetto" senza tener conto del cambio di destinazione d'uso oggetto di condono. Attualmente tutto il sottotetto viene utilizzato abusivamente come porzione residenziale, è stata modificata la ripartizione interna e la destinazione d'uso dei locali, realizzando un soppalco con struttura in ferro e vetro che allo stato attuale non risulta sanabile. La scrivente ha provveduto a redigere un elaborato grafico rappresentante le difformità rilevate. le ripartizioni interne, eseguiti in assenza o difformità dei titoli autorizzativi, potrebbero essere regolarizzati, mentre non è possibile sanare la destinazione d'uso sia del locale caldaia che attualmente è adibito a tavernetta (sito al piano interrato) sia della porzione di sottotetto non oggetto di condono che attualmente è adibito a camere – soppalco (tra l'altro il soppalco avrebbe dovuto essere anche collaudato staticamente). Piscina In merito altresì alla distanza della piscina dal confine, appare doveroso precisare quanto segue. Va considerato come le Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Nizza Monferrato ed il Regolamento Edilizio dello stesso comune non riportino alcuna norma in merito alla distanza delle piscine dai confini, così come anche nel CC non siano presenti indicazione relative. In assenza di norme, si esclude che le piscine interrate possano essere equiparabili alle costruzioni, perché la loro realizzazione non provoca la formazione di intercapedini che, pregiudicando l'illuminazione e l'aerazione, risultano dannose per la salubrità ambientale e l'igiene. Venendo meno questi presupposti, che sono alla base delle indicazioni del Codice civile, decade quindi l'obbligo di rispettare distanze minime tra la piscina e il confine. Non solo, secondo la giurisprudenza, alle piscine manca anche un ulteriore presupposto fondamentale, cioè quello che definisce le costruzioni. La giurisprudenza precisa, inoltre, che le piscine interrate di dimensioni modeste possono essere considerate come impianti tecnologici a servizio dell'edificio. In ogni caso al fine di garantire i potenziali acquirenti il valore della piscina verrà dedotto dal valore complessivo del lotto 2
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per regolarizzazione della partizione interna del sottotetto.
Costo realizzazione pareti per interclusione della parte del solaio non abitabili
Descrizione delle opere da sanare: partizione interna del solaio ed interclusione delle zone non abitabili
Sottotetto: chiusura vani per ripristino stato condonato: € 3.500,00
01.A20.E30.010 Tinteggiatura con idropittura lavabile : € 750,00
Redazione e presentazione SCIA in sanatoria sottotetto incluso IVA e CNG : € 3.500,00
Sanzione amministrativa da versare al Comune di Nizza Monferrato : € 1.000,00
Diritti di segreteria da versa al Comune di Nizza Monferrato : € 100,00
Modifica recinzione per eventuale arretramento zona sud ovest (lato strada comunale : € 8.000,00
Oneri Totali: **€ 16.850,00**
Note: Gli importi relativi all'IVA, cassa geometri, diritti comunali e sanzione, sono riferiti alla vigente normativa fiscale e possono subire variazioni al momento della presentazione della pratica per intervenute modifiche delle normative statali e comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'aggiudicatario dovrà tenere conto che il lotto n. 1 è stato realizzato congiuntamente al lotto n. 2 ed originariamente progettato per l'utilizzo da parte di due nuclei familiari facenti capo all'azienda costruttrice; pertanto non si può escludere la

presenza di servitù reciproche occulte, in particolare di natura impiantistica, allo stato non immediatamente rilevabili.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	RN.1 - zona "R.N. 1" ("Area residenziale di nuovo impianto") Art.13, Tav.RN
Norme tecniche di attuazione:	5) RN - TR - Zone di nuovo impianto Sono aree scarsamente edificate o libere. Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto generale di cui al precedente art. 11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" (P5) allegate. Gli interventi consentiti nelle aree RN - TR sono i seguenti: - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo. - Interventi di demolizione e rinnovo - Interventi di nuova edificazione in aree di nuovo impianto. Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10. Gli interventi di nuova costruzione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo. Le prescrizioni specifiche per le aree RN- TR sono le seguenti: A) Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi con obbligo di strumento urbanistico esecutivo di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche o integrazioni. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree da essi delimitate in cartografia di P.R.G., non sono ammesse nuove costruzioni la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di urbanizzazione. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo sugli edifici eventualmente esistenti in tali aree, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. La delimitazione individuata in cartografia del P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione. B) Le previsioni operate in cartografia del P.R.G., in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, nonchè per l'arredo urbano e le caratteristiche tipologiche degli interventi indicati

	in scheda, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo. Le caratteristiche quantitative degli interventi di nuova edificazione sono fissate nelle allegate "schede di sintesi normativa" (P5) allegate e sono immodificabili. C) Sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate. D) L'edificio in zona agricola individuato con apposito simbolo () nelle planimetrie di P.R.G. lungo la strada di collegamento tra la strada per Vaglio Serra e la strada prospiciente l'Istituto San Giuseppe, è caratterizzato da una specifica normativa di intervento che prevede la demolizione e ricostruzione con traslazione in posizione arretrata nell'ambito del lotto di pertinenza attuale, con possibilità di aumento del 20% del volume complessivo, a condizione che nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato obbligatorio, sia prevista la contestuale dismissione delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale indicato in cartografia di P.R.G. Il nuovo edificio dovrà mantenere la tipologia e la sagoma dell'edificio preesistente ed essere coerente con le prescrizioni edilizie di cui all'art. 17 punto B) delle N.T.A. Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art. 15 delle presenti norme. Al fine di verificarne la compatibilità con i contenuti del sistema paesaggistico così come anche definito dal P.T.P., nella progettazione degli interventi, per un intorno significativo confronto al lotto interessato, dovranno essere individuati, riconosciuti, considerati e utilizzati per la determinazione delle caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e morfologiche dei nuovi corpi edilizi, i seguenti elementi: Il sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte dei rilievi collinari. Le emergenze del paesaggio naturale. Gli eventuali particolari caratteri insediativi storici, con particolare riferimento all'edilizia rurale. Le visuali principali da strade, crinali e punti panoramici
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:	0,4 mc/mq

Altezza massima ammessa:	2/3 piani fuori terra
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**

Trattasi di fabbricato libero su tre lati, con relativa area pertinenziale, in corpo unico. L'immobile è sito in una zona residenziale di recente edificazione, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di unità immobiliari unifamiliari o bifamiliari a schiera.
L'accesso avviene dalla strada comunale denominata Via Giuseppe Cavallaro n. 1.
La struttura portante è realizzata in cemento armato, con tamponature in muratura. La copertura è a tetto con falde inclinate, struttura in legno (orditura primaria e secondaria) e manto di copertura in coppi. Le murature esterne sono state rivestite con cappotto termico nel corso dei recenti lavori di riqualificazione energetica; alcuni elementi, quali i pilastri del portico e i muretti esterni, risultano rifiniti in mattoni a vista.
L'immobile si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, così composti:
Piano seminterrato (erroneamente indicato nelle planimetrie catastali dei sub. 4 e 5 come "piano terreno"): n. 2 autorimesse (subb 4 e 5), lavanderia, cantina, tavernetta, locale di sgombero, vano scala di accesso al piano superiore, uffici e w.c. in aderenza con il mappale 779/3 formante il lotto n. 1 della presente perizia. Servizi della piscina consistenti in spogliatoio, w.c. e locale tecnico.
Piano Terra:
Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegni, ripostiglio, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 porticati, balcone, vano scala di accesso al piano superiore. Da questo piano si accede al giardino ed alla piscina.
Piano sottotetto:
n. 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazza coperta, soppalco.
Alcune destinazioni d'uso attualmente in essere non risultano coerenti con la destinazione urbanisticamente ed igienico-sanitariamente ammissibile, come meglio specificato nel paragrafo "Edilizia" della presente perizia.
In particolare, i vani posti al piano interrato, catastalmente classificati come "sgombero", risultano di fatto utilizzati con destinazione abitativa oppure ad uffici non consentita. La valutazione terrà pertanto conto esclusivamente della destinazione autorizzata dei locali.
Analoga criticità si riscontra al piano sottotetto: nonostante la presentazione di SCIA in sanatoria, la distribuzione interna risulta totalmente difforme rispetto agli elaborati progettuali e alla recente planimetria catastale depositata. Inoltre, buona parte degli spazi non abitabili, come da condono indicato alla sezione edilizia, risultano in realtà impropriamente utilizzati a fini abitativi.
Internamente il fabbricato presenta rifiniture particolari e ricercate sia per i dettagli che per i materiali, la pavimentazione del piano interrato e del piano terra è in ceramica mentre quella del sottotetto è in parquet di legno. Le murature sono intonacate e tinteggiate e quelle dei servizi rivestite con piastrelle come previsto dalle norme igienico sanitarie. I bagni sono dotati di tutti i sanitari in ceramica e rubinetteria a miscelatori in acciaio. I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera e scuri a persiane ad ante. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico, idrico sanitario e fognario.
L'area esterna pertinenziale è parzialmente adibita a cortile e parcheggio pavimentato con porfido ed in parte a giardino, nell'area pertinenziale è collocata la piscina interrata la cui area circostante è pavimentata.

Nel complesso risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione e nell'insieme va a completare il valore del complesso immobiliare. Inoltre, è presente uan pregevole piscina
L'immobile è in molto buone condizioni di manutenzione e conservazione, i vani sono di ampie dimensioni, ben disimpegnati tra loro e di forma regolare.
La recente riqualificazione energetica effettuata ha ulteriormente migliorato la condizione generale dello stabile.
Particolare attenzione va posta su uno sconfinamento, infatti la corte dello stabile, in prossimità della precitata piscina, sconfina per una modesta area, di mq 44, su sedime comunale in corrispondenza dell'area evidenziata in giallo, nella allegata planimetria, e identificata ora, ma non all'epoca della redazione della consulenza, con il nm. 945. Detto sconfinamento fu oggetto della ordinanza n°130 del 09/11/2018, alla quale però non venne dato alcun seguito.
Precisato quanto sopra, per prima cosa è necessario osservare che le opere contestate sono ubicate su sedime comunale, nm. 945, non oggetto di esecuzione immobiliare. E che ogni responsabilità è da ascriversi a chi ha sconfinato (la attuale proprietà esecutata) e non certamente al successivo intestatario dell'immobile.
L'aggiudicatario dovrà essere informato del fatto che dovrà procedere ad una azione di riconfinamento con posa di recinzione (anche semplici pali metallici e rete con spesa minimale). Va altresì detto che potrebbe attivata una azione di demolizione della recinzione e che quindi sicuramente parte aggiudicatario potrebbe trovarsi a dover realizzare delle opere di contenimento suo malgrado. Pertanto, verrà, in sede di valutazione, operata una riduzione del prezzo estremamente cautelativa.

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

Superficie complessiva di circa mq **1.353,87**
E' posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: 2000
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: molto buone
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono molto buone.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **non verificabile** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabile la rispondenza al progetto**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e scorrevole** materiale: **PVC** protezione: **persiane** condizioni: **ottime**
Manto di copertura	materiale: **coppi** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **cappotto termico** condizioni: **pessime** Note: la conformità del cappotto a quanto indicato nella progettazione della pratica CILAS ecobonus 110% non è verificabile dallo scrivente ma è certificata dal tecnico responsabile
Pavim. Esterna	materiale: **porfido** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica monocottura e legno** condizioni: **molto buona**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: portone di accesso blindato e porte sezionali per le autorimesse
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **ottime**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Energia solare	tipologia: **pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica** utilizzazione: **scambio sul posto** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

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** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **non accertabile** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **FOTOVOLTAICO + IMPIANTO IBRIDO (POMPA DI CALORE - CALDAIA A GAS A CONDENSAZIONE)** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio con valvole termostatiche** condizioni: **ottime** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	gli impianti appaiono, tutti, di pregevole fattura ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

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:
E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con terzi al 50% e quelle libere al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile si è ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie lorda vendibile è stata desunta sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati grafici di progetto comparati con i rilievi effettuati dalla scrivente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	153,00	1,00	153,00
Portici PT	sup reale lorda	19,00	0,25	4,75
Terrazzo e balcone pt	sup reale lorda	71,00	0,10	7,10
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	86,94	0,10	8,69
sottotetto porzione abitabile	sup reale lorda	39,46	0,75	29,60
autorimessa sub 4	sup reale lorda	98,00	0,50	49,00
locali al PInterrato anche impropriamente utilizzati come abitativo od ufficio	sup reale lorda	192,00	0,50	96,00
Locali a servizio della piscina	sup reale lorda	26,00	0,75	19,50
Uffici/autorimessa al piano interrato	superf. esterna lorda	82,57	0,50	41,29
autorimessa sub 5	sup reale lorda	90,00	0,50	45,00
balcone al piano mansardato	sup reale lorda	16,90	0,25	4,23
Corte esclusiva lato nord	sup reale lorda	159,00	1,00	159,00
Corte esclusiva lato sud	sup reale lorda	320,00	1,00	320,00
		1.353,87		**937,15**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze
B
1. Piscina Identificato al n. lotto 2 corpo B

Posto al piano terreno
Composto da piscina esclusiva lotto 2
Sviluppa una superficie complessiva di 45 circa mq
Destinazione urbanistica: piscina
Valore a corpo: **€ 30000**

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;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Ville e villini stato conservativo normale da 740,00 €/mq a 1100,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 559.434,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano terra	153,00	€ 1.200,00	€ 183.600,00
Portici PT	4,75	€ 1.200,00	€ 5.700,00
Terrazzo e balcone pt	7,10	€ 1.200,00	€ 8.520,00
sottotetto non abitabile	8,69	€ 1.200,00	€ 10.428,00
sottotetto porzione abitabile	29,60	€ 1.200,00	€ 35.520,00
autorimessa sub 4	49,00	€ 1.200,00	€ 58.800,00
locali al PInterrato anche impropriamente utilizzati come abitativo od ufficio	96,00	€ 1.200,00	€ 115.200,00
Locali a servizio della piscina	19,50	€ 1.200,00	€ 23.400,00
Uffici/autorimessa al piano interrato	41,29	€ 1.000,00	€ 41.290,00
autorimessa sub 5	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
balcone al piano mansardato	4,23	€ 1.200,00	€ 5.076,00
Corte esclusiva lato nord	159,00	€ 100,00	€ 15.900,00
Corte esclusiva lato sud	320,00	€ 100,00	€ 32.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 589.434,00
riduzione valore piscina detrazione di € 30000.00	€ -30.000,00
Valore Finale	**€ 559.434,00**
Valore corpo	€ 559.434,00
Valore Pertinenze	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 589.434,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 589.434,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
B	Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina	937,15	€ 589.434,00	€ 589.434,00

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%) € 88.415,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.920,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 481.100,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Imposta di Registro

Lotto: 003 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-02-2019
Il Creditore Procedente ha prodotto La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Gioberti n. 36

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 25, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 36), piano S1-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 62 mq., Totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita € 81,34
Derivante da: Dal 09/11/2015 all'attualità: Foglio 16, particella 87, subalterno 25, categoria

A/3, Classe 1, consistenza 2,5 vani. Superficie Catastale totale 62 mq. totale escluso aree scoperte 60 mq. Rendita €. 81,34. Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 al 09/11/2015: Foglio 16, particella 87, subalterno 25, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, rendita €. 81,34. Dati derivanti da: variazione toponomastica del 07/03/2011 protocollo n. AT0046011 in atti dal 07/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 13236.1/2011). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2004 al 07/03/2011: Foglio 16, particella 87, subalterno 25, categoria A/3, consistenza 2,5 vani, rendita €. 81,34. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 21/09/2004 protocollo n. AT0101388 in atti dal 21/09/2004 variazione di classamento (n. 12205.1/2004). Indirizzo Via Gioberti n. 20 piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2003 al 21/09/2004: Foglio 16, particella 87, subalterno 25, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 81,34. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164556 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37941.1/2003). Unità immobiliare soppressa dal 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 17. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164556 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37941.1/2003) derivante dal foglio 16, particella 87 subalterno 17. Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2002 al 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 17, categoria in corso di definizione. Dati derivanti da: frazionamento del 04/12/2002 protocollo n. 229315 in atti dal 04/12/2002 frazionamento per trasferimento di diritti (n.4187.1/2002). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2002 al 04/12/2002: Foglio 16, particella 87, subalterno 15, categoria in corso di costruzione. Dati derivanti da: variazione del 15/03/2002 protocollo n. 00047611 in atti dal 15/07/2002 variazione del classamento proposto (n. 2358.1/2002). Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2002 al 15/07/2002: Foglio 16, particella 87, subalterno 15, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 292,83. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 15/03/2002 protocollo n. 47611 in atti dal 15/03/2002 razionamento e fusione (n. 788.1/2002). Indirizzo Via Gioberti n. 20 piano T. Situazione dell'unità immobiliare al 26/07/2000 sino al 15/03/2002: Foglio 16, particella 87, subalterni 8-9-10. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 26/07/2000 protocollo n. 112658 in atti dal 26/07/2000 frazionamento e fusione (n.1571.1/2000). Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/07/2000: Foglio 16 mappale 5-6-7. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 17/06/1999 in atti dal 17/06/1999 n. E00640.1/1999 del mappale 87 subalterni 1,2,3 graffato con il mappale 565 subalterno 2, subalterno 4 graffato con il mappale 565 subalterno 3, e ,mappale 565 subalterno 1.
Confini: Il subalterno 25 confina: a nord con il subalterno 16 ed il vano scala condominiale, ad est con il sub. 26 oggetto di pignoramento, a sud in aderenza con con altro fabbricato e vuoto su distacco con altro fabbricato, ad ovest vuoto su Via Gioberti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110% / Ecobonus. Gli interventi hanno comportato un miglioramento significativo dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi di: Art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (obbligo di denunciare variazioni dello stato dell'immobile che incidano su categoria, classe o rendita); D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedure DOCFA per aggiornamento catastale); Art. 1, commi 86-87, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (controlli dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus/Ecobonus). Pertanto, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale e aggiornamento della rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Regolamento di Condominio della casa posta in Nizza Monferrato, Via Giobert, denominata "CONDOMINIO CASA CIRIO".; A rogito di OMISSIS in data 23/03/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/04/2004 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Questa Ipoteca porta annotazione per modifica condizioni in data 29/09/2010 Atto Notarile Pubblico Notaio Mariano Luciano con sede in Alessandria, Repertorio n. 141636, Raccolta 21035, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 13/10/2010 Registro Generale 4712, Registro Particolare 618; In forza del quale si modifica la modalità di restituzione: da apertura di credito a mutuo fondiario da restituirsi in mesi 180.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva, 09/12/2021, contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 10/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: CANCELLATA TOTALMENTE.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: proprietà €. 142,57; inquilino €. 393,52.
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: Spese proprietà €. 166,52 Spese inquilino €. 978,70
Millesimi di proprietà: Millesimi proprietà 106,00 Millesimi inquilino 106,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 212,4466 KWh/mq. - Classe D
Note Indice di prestazione energetica: APE del 30/05/2014 allegato al contratto di affitto.
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 **01/08/1980** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione di Cirio Giovanni deceduto il 20-05-1969 Den. n. 24 Vol. 557.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/08/1980** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/01/1992** . 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: I Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia acquistavano la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dao Sigg.ri Cirio Pietro e Cresta Vittoria Maria, titolari della quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. Risulta atto di assoggettamento al regime della comunione legale di beni, Notaio Giovanni Walter Balbiano del 13/01/1978 Rep. 8105, Trascritto ad Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 11/02/1978 Reg. Part. 548, Reg. Gen. 682, in forza del quale i Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia, hanno dichiarato che risultano assoggettati al regime suddetto i predetti immobili già di proprietà del Sig. Cirio Alfredo per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/02/2000** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Ai Sigg.ri Cirio Lorenzo, Cirio Luigi, Benevolo Virginia la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 16, particella 89 sub-

alterni 1,2,3 graffato con il mappale 565 subalterno 2,4, graffato con il mappale 565 subalterno 3, e mappale 565 subalterno 1, era pervenuta per successione di CIRIO ALFREDO nato a Alice Bel Colle il 07/10/1909 e deceduto il 17/01/1992, Den. n. 7 Vol. 714 trascritta a Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/12/1992, Reg. Gen. 5350, Reg. Part. 4232.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: A OMISSIS la quota di 2/6 ciascuno di piena proprietà, delle unità immobiliari all'epoca distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 8,9,10, era pervenuta per successione in morte di BENEVOLO VIRGINIA, nata a Alice Bel Colle (AL) il 11/11/1912, titolare della quota di 2/3 di piena proprietà e deceduta il 09/02/2000, Den. n. 49, Vol. 774, trascritta il 21-03-2002, reg. gen. 1379, reg. part. 1076

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: I Sigg.ri OMISSIS hanno tacitamente accettato il titolo di eredi legittimi della Sig.ra Benevolo Virginia.Si precisa che i beni pervenuti per successione sono indicati con i sub. 13-14-15 anzichè 8-9-10, essendo intervenuta variazione catastale dopo la trascrizione della dichiarazione di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2002 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: Con questo atto acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinte al catasto fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 13,14 e 15 dai Sigg.ri Cirio Lorenzo dato ad Alice Bel Colle il 11/11/1940 e Cirio Luigi nato a Incisa Scapaccino il 16/11/1943, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2007 al 06/03/2014 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Da OMISSIS. DI OMISSIS & C. a OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2014 al . In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2014 al . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C. a OMISSIS. DI OMISSIS & C.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 4356 del 18/03/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento Intonaci e pavimenti interni con revisione degli impianti
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 18/03/2002 al n. di prot. 4356

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 3001 del 07/02/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione e frazionamento di unità immobiliare per realizzazione di n. 2 appartamenti
Presentazione in data 23/09/2002 al n. di prot. 14982
Rilascio in data 07/02/2003 al n. di prot. 182

Numero pratica: CILAS PROT 2021/19809 del 13/12/2021
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: opere 110 relative a condominio in Via Gioberti - angolo Via Spalto Nord
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/12/2021 al n. di prot. 2021/19809

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	CS - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 - Norme specifiche per interventi di zona Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie. 1) C.S. : Zona del cen-

	tro storico perimetrata tra le vie Spalto Nord, via Tripoli, Piazza Garibaldi, corso IV Novembre, via Cirio, via S. Martino, è definita dalle norme che seguono sotto le lettere : A, B, C, D, E, F, G, H, I. Indicazioni specifiche riguardanti destinazioni d'uso e tipi di intervento ammesso e prescritto sono definiti nelle "schede di unità di intervento C.S." (P10) allegate alle presenti norme. Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di permesso di costruzione nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'8° comma dell'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui al 1° comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per i fini di cui sopra il P.R.G. individua le emergenze sottoposte a tutela architettonica e/o ambientale definite ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i. per i quali é previsto il ricorso alla commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 per gli interventi soggetti a Permesso di Costruzione e a Strumento Urbanistico Esecutivo. Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono come riferimento le indicazioni contenute nella L. 10/1977, L.457/1978 e nelle loro specificazioni contenute nella L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Eventuali modificazioni che si rendessero necessarie entro P.d.R. purché soddisfacenti i requisiti indicati nelle schede per unità d'intervento, non comportano variante al P.R.G. Le prescrizioni specifiche relative al C.S. sono le seguenti: A) L'attuazione delle modificazioni edilizie si attua attraverso piani di recupero ai sensi della L. 457/78, concessione singola Permesso di Costruzione singolo e autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto disposto dalla L. 10/77 e dalla L. 94/82. A questo fine l'intera area C.S. ha valore come zona di recupero secondo quanto disposto dall'art. 27 della L. 457/78. B) Gli interventi sono coordinati in "Unità di intervento"; essi si attuano rispettivamente con autorizzazione e concessione singola Permesso di Costruzione singolo quando sono rispettate le prescrizioni ed i vincoli imposti dall'elaborato "Schede unità di intervento C.S.", salvo che sia precisata dalle schede l'obbligatorietà della redazione di uno strumento Esecutivo o che l'Amministrazione comunale, con

	Delibera Consiliare - come previsto dall'art. 32 della L.R. 56/77 - renda obbligatoria la redazione del medesimo, con delimitazione di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77. Qualora si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nella unità. C) Unità di intervento Gli interventi ammessi sono coordinati in "unità di intervento". I progetti di intervento devono affrontare complessivamente tutta l'unità risolvendo, in uno dei modi ammessi, le carenze e il degrado e ottemperando ai vincoli imposti. Quanto sopra vale anche nei casi di intervento che interessi una parte soltanto dell'unità. In questi ultimi casi è necessaria la sottoscrizione unicamente del proprietario del lotto su cui si interviene, a meno che non si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede, caso nel quale è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nell'unità. Nei casi indicati nelle schede sono possibili interventi stralcio per parti (per corpi o per unità immobiliare). Tali stralci sono ammessi anche nei casi di interventi di ristrutturazione leggera o vincolata quando non siano prescritti interventi coordinati tra più lotti. Nei casi di interventi prescritti coordinati tra più lotti, all'atto della concessione del Permesso di Costruzione dovranno essere definiti i vincoli di comparto secondo la procedura di cui all'art. 23 della L. 1150/42 e art. 46 della L.R. 56/77 modificata e vanno previsti accordi tra proprietari che permettano soluzioni di ripristino, che tutelino la omogeneità dell'assetto finale dell'intervento, anche se questo avviene in tempi diversi. I vincoli concordati devono formare oggetto di atto unilaterale di impegno, sottoscritto da tutti gli interessati. D) Prescrizioni Gli interventi ammessi con autorizzazione o concessione singola Permesso di Costruzione singolo devono essere eseguiti secondo le prescrizioni esecutive di cui all'art. 14 delle presenti norme e in caso di tutela o di vincolo sono sottoposte a tutte le operazioni di controllo degli elementi vincolati o da tutelare che sono conseguenti o preventive all'intervento: la concessione il Permesso di Costruzione è subordinata subordinato alla verifica di ottemperanza dell'intervento alle operazioni prescritte. E) Indirizzi, tutele, vincoli Le indicazioni contenute nelle schede per unità di intervento allegate alle tavole di P.R.G. sono distinte in: a) informazioni b) indirizzi c) tutele e vincoli. a) Sono informazioni i dati quantitativi riguardanti lo stato delle edificazioni, degli usi esis-

	tenti, i dati socio economici, le valutazioni sul degrado e l'obsolescenza funzionale e gli elementi di morfologia. Inoltre sono da considerarsi informazioni le basi planimetriche e di sezione su cui sono apposte le indicazioni del Piano. Le informazioni sono soggette a variazione o a precisazione all'atto di concessione Permesso di Costruzione, di convenzione o di Piano di Recupero. b) Gli indirizzi sono da considerarsi definitori del campo di possibilità in cui può essere collocato l'intervento e indice degli interventi necessari per risolvere complessivamente i problemi di ripristino posti dall'unità di intervento. Nel caso di condizioni degli edifici rilevate all'atto dell'intervento diverse da quelle indicate nelle schede, agli indirizzi possono essere date risposte diverse da quelle previste nell'ambito del progetto edilizio, purché venga comunque raggiunta complessivamente una risposta adeguata alle proposte indicate in scheda. c) La tutela si applica alle componenti morfologiche, ai complessi edilizi, agli usi, agli utenti che devono essere mantenuti perché funzionali alla conservazione generale della continuità storica della città e dei suoi elementi. In questi casi la tutela viene espressamente citata nelle schede ed assume valore rispetto allo specifico elemento indicato. La tutela indica l'impegno obbligatorio a tener conto nell'intervento della sistemazione e della valorizzazione degli elementi indicati, o a definire in convenzione i punti determinanti del contratto economico e gestionale che garantisce gli usi, gli utenti, i modelli tutelati. I vincoli sono espressamente citati nelle schede e vengono localizzati in tavola, per essere trascritti nel catalogo dei beni culturali, ambientali del Comune. Per tutela puntuale si intende il riferimento ad elementi architettonici particolari individuati in scheda. Per tutela dell'edificio si intende la valorizzazione dell'unità e dell'identità di edifici di particolare rilievo, da ottenere attraverso gli interventi indicati. Per tutela del complesso morfologico si intende la valorizzazione di impianti tipologici compiuti attraverso il mantenimento dei rapporti volumetrici, della gerarchia tra corpi edilizi principali e secondari, degli spazi di pertinenza e della individualità del complesso rispetto al contesto circostante. Per tutela ambientale si intendono particolari indicazioni relative ad elementi omogenei da salvaguardare in zone specifiche del centro storico. 1) Il paese: zona ad alto frazionamento e ad aggregazione spontanea dei corpi edilizi, che viene tutelata con il mantenimento degli elementi che differenziano i vari corpi (altezza, allineamenti, ritmo aperture).

	2) Unità artigiane: unità di intervento con morfologia a grande corte di cui si tutela l'uso con interventi che devono rientrare nei seguenti casi: - corpo ad uso residenziale in linea su strada con accesso carraio e corti a destinazione produttiva lungo i lati della corte con un massimo di tre lati occupati; - inversione degli usi dell'isolato 2 nelle schede unità di intervento (P10), ammessa con corpi residenziali sul lato di fondo della corte ed edifici per usi produttivi su strada; La concessione Il Permesso di Costruzione per le opere relative ad incrementi di superfici di Ditte già insediate o di nuove Ditte, va verificata entro programmi di sviluppo delle Ditte stesse e delle assistenze agli insediamenti produttivi predisposte dal Comune (PEC, convenzioni ex art. 53 L. 56/77). 3) Ingresso alla città: interventi speciali all'inizio delle vie Carlo Alberto e Pio Corsi per la segnalazione dell'ingresso al Centro Storico. Vanno progettati interventi di rinnovo che siano simmetrici ai lati delle vie, si evidenzino dal fronte su piazza Garibaldi con una morfologia fortemente anomala e siano in continuità con le vie, ma distinti per caratteristiche di materiali e ritmi compositivi. 4) Via Carlo Alberto: asse centrale dell'impianto storico di cui vanno tutelati e valorizzati i particolari elementi di interesse collettivo e ambientale. Tutti gli interventi, oltre a quanto già prescritto nelle schede di unità di intervento (P10), dovranno porre particolare attenzione alla valorizzazione dei seguenti elementi : • gli interventi, di qualunque livello, se riguardanti fronti pubblici (facciate, portici e sottoportici), potranno essere autorizzati con attenta definizione dei dettagli costruttivi, delle caratteristiche dei materiali, e previa fornitura di esauriente documentazione fotografica e campionatura dei materiali esistenti ed in progetto; • dovranno venire eliminati, dai fronti pubblici, elementi aggiunti, anche se tecnologici (cavi, tubazioni, ecc.). In caso di incompatibilità con norme tecniche di settore, andrà comunque predisposto un dettagliato progetto di inserimento; • dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli attuali porticati (interassi, rapporti dimensionali, curvature, ecc.). In caso di necessità di ricostruzione, i nuovi manufatti andranno uniformati alle dominanze ambientali preesistenti nell'intorno. • gli interventi di sistemazione sulle pavimentazioni dei sottoportici, andranno eseguiti con eliminazione delle barriere architettoniche e con omogeneità dei materiali e delle tecniche esecutive con il sedime stradale, secondo le indicazioni del Comune. • il Comune predisporrà, in merito agli elementi di interesse

	ambientale e pubblico, appositi Progetti Particolareggiati di settore, con particolare riferimento alle coloriture delle facciate, alle tipologie ed alle caratteristiche dei materiali da impiegarsi, anche in riferimento agli elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, infrastrutture, oggetti di arredo, pavimentazioni, ecc.); • vanno tutelati gli elementi di arredo commerciale esistenti di significativo valore storico e/o documentario (vetrine, insegne). I nuovi inserimenti, di norma, dovranno uniformarsi per ritmi compositivi e materiali e alle preesistenze più significative, con preferenza per le tipologie a serramento "in luce", ovvero portavetrina in legno o metallo verniciato, con esclusione di alluminio con finitura lucida, inserita nel vano architettonico, senza alcuna particolare aggiunta, e con l'insegna a giorno inserita nell'imposta, o applicata al di sopra della cornice stessa; • Fatte salve le norme di sicurezza vigenti, sarà consentita la rifunzionalizzazione dei piani seminterrati e primo, con eventuale modifica della destinazione d'uso preesistente, per usi commerciali. In tal caso dette superfici dovranno essere funzionalmente collegate con le unità commerciali esistenti al Piano terreno. Non saranno consentite modifiche delle aperture a piano primo in contrasto con quelle tipiche esistenti lungo la Via. F) Indicazioni per il trattamento delle facciate e delle corti. Il trattamento dei fronti su via o spazio pubblico e l'edificazione di autorimesse è disciplinato nelle apposite indicazioni prescritte in tavole e in scheda. In linea generale le categorie di intervento sulle facciate sono raggruppabili nei seguenti tipi: a) Tutela manutenzione, comprendente il ripristino degli intonaci, delle sovrastrutture, degli infissi e delle parti di accesso (ingressi, androni, etc.), in edifici compiuti dal punto di vista compositivo e non alterati gravemente da manomissioni; b) Tutela riordino, comprendente oltre alle operazioni del punto a), eventuali operazioni di ripulitura, di sovrastrutture aggiunte, di eliminazione di paramenti, vetrine, oggetti deturpanti, di chiusura o apertura di luci previste nell'originario disegno di facciata o completanti in modo evidente una composizione progettata. c) Ristrutturazione vincolata : rifacimento della facciata, con vincolo di allineamento, di altezza massima, di tipologia della copertura e di due dei seguenti elementi riferiti o ad edifici specificati in scheda o alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'intorno e tutelate con manutenzione nel Piano: 1) ritmo e forma delle aperture; 2) posizione di balconi e ballatoi; 3) ripresa di decorazioni o sottolinea-

	ture, di finestre, di marcapiano, di cornicione; 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetrie edifici vicini. Il trattamento delle facciate su corte, ove non specificato diversamente, deve essere disciplinato con le indicazioni previste per la ristrutturazione vincolata. Il trattamento degli spazi su corte ove indicato con tutela corrisponde al mantenimento integrale dello spazio corte con riqualificazione dei fronti, rendendo omogenee le morfologie di facciata a quelle originarie; ove indicato con riordino il trattamento corrisponde ad operazioni prescritte di ripulitura e di sovrastruttura e di corpi ingombranti il piano terreno, e una riqualificazione degli affacci anche con disegni di nuova progettazione. I parcheggi di uso privato possono essere ricavati, ove ammesso, nell'ambito delle corti, con accesso carraio già esistente e senza tutele che rendano tale transito incompatibile. La misura delle autorimesse, il perimetro esatto delle parti sotterranee, l'accesso e le modalità organizzative dei consorzi di utenza possono essere modificate anche fortemente purché si realizzino opere anche per parti che non pregiudichino la possibilità di compiere quanto indicato in tavola. Gli ingressi ai sotterranei e le chiusure delle autorimesse devono essere per quanto possibile adeguati all'ambiente circostante, con utilizzo di materiali e posizionamento nelle corti atto a rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente. G) Piani di recupero e piani di comparto Nelle aree individuate in tavola, i confini dei Piani di Recupero o i comparti indicati sono vincolati per l'attuazione da parte di privati del Piano Regolatore. Eventuali altri Piani di Recupero possono essere individuati nell'ambito del P.P.A. che assume per parti l'attuazione del P.R.G. Nei casi di edifici inseriti in Piani di Recupero il vincolo alla preventiva adozione del Piano deve essere considerato tassativo per gli interventi sottoposti a concessione Permesso di Costruzione. Le indicazioni contenute nelle schede possono essere precisate nella redazione del Piano di Recupero senza modificazione degli obiettivi nella destinazione d'uso, nella tutela delle utenze e delle architetture, nel livello di intensità degli interventi (salvo variazioni legate ad esigenze tecniche derivate dall'approfondimento delle indagini e dal livello esecutivo della progettazione). Nel rispetto del numero massimo dei piani e degli allineamenti previsti dalle schede delle unità d'intervento allegate, i progetti edilizi possono comportare, in sede di Piani di Recupero, variazioni delle quantità edificabili in misura non superiore al 15% di quella indicata

nelle schede suddette. H) Piani esecutivi convenzionati All'interno delle unità di intervento può essere prevista una serie di opere che comportano l'accordo consortile dei proprietari dell'unità. L'accordo tra i proprietari, nel caso in cui non sia raggiunto per via bonaria può essere raggiunto con la procedura dell'art. 44 L.R. 56, attraverso l'applicazione automativa dell'unità di intervento del Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio, quando essa sia inserita in P.P.A. approvato. All'interno delle aree individuate per i piani di recupero o comparti attuativi può essere applicata una normativa consortile di rilottizzazione fondiaria, adeguata alle edificazioni del Piano, secondo quanto specificato nei Piani di Recupero e nella convenzione di comparto elaborata dal Comune per ogni zona. I) Indicazioni per il convenzionamento Le convenzioni previste per definire i caratteri degli interventi da concedere devono essere riferite a modelli di convenzione tipo contenenti: a) l'identificazione delle aree eventualmente previste come utili per opere di urbanizzazione pertanto da cedere gratuitamente al Comune. b) la quota di oneri urbanizzativi prevista in base al livello catastale dell'opera su cui si interviene e all'entità dei lavori prevedibili. c) la specificazione delle modalità di gestione, di vendita, di locazione delle parti residenziali degli edifici con fissazione: - del mantenimento degli attuali utenti, delle modalità della loro ricollocazione nel periodo di inagibilità per lavori, delle eventuali ricollocazioni permanenti in zona ad affitti controllati (secondo le tutele espresse in ogni scheda); - la quota di alloggi da mantenere disponibili per locazione ad affitti concordati. d) L'identificazione della destinazione d'uso delle singole parti e la specificazione degli interventi atti a garantire l'abitabilità e l'agibilità dei locali in ottemperanza al regolamento prestazionale.
e) i tagli ed i tipi degli alloggi previsti con garanzia di tutela per gli eventuali modelli d'uso che si vogliono conservare. f) le modalità di partecipazione al consorzio dei proprietari nell'unità di intervento e il rapporto finanziario e giuridico tra vari operatori partecipanti all'intervento. g) i tempi e le fasi dell'intervento e del rapporto con gli utenti. h) Previsioni particolari Nelle unità di intervento identificate in cartografia di PRG e nelle “schede di unità d’intervento del centro storico” e nelle schede dei servizi con sigla AS1 (Attrezzature sociali e sanitarie di cui all’art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), nell’ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, previa stipula di convenzione

	"quadro" tra l'ASL e l'Amministrazione comunale finalizzata al riutilizzo degli immobili dell'ASL non più necessari allo svolgimento delle funzioni originarie in quanto connessi alla rilocalizzazione dei servizi socio-sanitari in area prevista in cartografia di PRG e nella schede dei servizi con sigla AS * (redistribuzione aree per servizi di interesse generale di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), sono ammesse nuove destinazioni a residenza e terziario con possibilità di specificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. Sono fatte salve le prescrizioni di carattere qualitativo di cui ai commi precedenti del presente articolo, anche per quanto identificate nella cartografia di PRG (TAV. P7-P8-P9) e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico".
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 NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C**

Ecco il testo corretto e migliorato nello stile, mantenendo la struttura discorsiva e senza tabulare gli elenchi:

Alloggio posto al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato, facente parte del condominio denominato "Condominio Casa Cirio", sito nel centro storico della cittadina di Nizza Monferrato. Il condominio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato. La costruzione originaria è antecedente al 1° settembre 1967, presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento, ed è stata successivamente ristrutturata. L'edificio è privo di ascensore. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate; la copertura del fabbricato è a falde inclinate, con piccola e grossa orditura in legno e manto in coppi, che necessita di interventi di manutenzione straor-

dinaria.
L'alloggio al piano primo si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno. È inoltre presente un piccolo terrazzo prospettante la modesta corte comune subalterno 11, che costituisce il passaggio dal vano scala comune per l'accesso al subalterno 26. I vani sono di ridotte dimensioni ma presentano una forma regolare.
L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a gas metano tramite caldaia murale; il calore è diffuso mediante caloriferi a parete. Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e fognario. I serramenti esterni, in legno, sono dotati di doppi vetri e scuri con persiane a ante a lamelle, anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato pannellato. La pavimentazione è in ceramica, mentre pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e vaso, con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelatore in acciaio. Nel locale bagno è presente muffa sulle murature, probabilmente dovuta a fenomeni di umidità.
La cantina è posta al piano interrato; è di modeste dimensioni ma adeguata all'uso cui è destinata. Le cantine risultano soggette a forti infiltrazioni di umidità.
Lo stabile condominiale è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

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

Superficie complessiva di circa mq **62,00**
E' posto al piano: Primo (abitazione) e Interrato (cantina)
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, l'alloggio necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **non verificabile**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **cappotto termico** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Energia solare	tipologia: **pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica** utilizzazione: **scambio sul posto** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa. IMPIANTO CONDOMINIALE
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** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa. IMPIANTO CONDOMINIALE
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa. CALDAIA SOSTITUITA RECENTEMENTE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	A vista l'impianto risulta a norma in base alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo - gas metano
Stato impianto	ottimo
Potenza nominale	24,60 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Impianto a norma	SI
Note	gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	48,00	1,00	48,00
Terrazzo	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
Cantina	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
		62,00		**51,50**

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:

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 Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

C. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	48,00	€ 800,00	€ 38.400,00
Terrazzo	1,75	€ 800,00	€ 1.400,00
Cantina	1,75	€ 800,00	€ 1.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.200,00
Valore Finale	**€ 41.200,00**
Valore corpo	€ 41.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
C	Abitazione di tipo economico [A3]	51,50	€ 41.200,00	€ 41.200,00

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%) € 6.180,00

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: **€ 35.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Imposta di registro

Lotto: 004 - A/3, abitazioni di tipo economico con relativi accessori e pertinenzee in villino e relativi accessori

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-02-2019
Il Creditore Procedente ha prodotto La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Gioberti n. 36

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 26, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 36), piano S1-1, comune Nizza Monferrato, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie TTotale 56 mq., Totale escluse aree scoperte 48 mq., rendita € 81,34
Derivante da: Dal 09/11/2015 all'attualità: Foglio 16, particella 87, subalterno 26 categoria A/3, Classe 1, consistenza 2,5 vani. Superficie Catastale totale 56 mq. totale escluso aree scoperte 48 mq. Rendita €. 81,34. Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 al 09/11/2015: Foglio 16, particella 87, subalterno 26, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, rendita €. 81,34. Dati derivanti da: variazione toponomastica del 07/03/2011 protocollo n. AT0046013 in atti dal 07/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 13238.1/2011). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2004 al 07/03/2011: Foglio 16, particella 87, subalterno 26, categoria A/3, consistenza 2,5 vani, rendita €. 81,34. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 21/09/2004 protocollo n. AT0101388 in atti dal 21/09/2004 variazione di classamento (n. 12205.1/2004). Indirizzo Via Gioberti n. 20 piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2003 al 21/09/2004: Foglio 16, particella 87, subalterno 26, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 81,34. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164556 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37941.1/2003). Unità immobiliare soppressa dal 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 18. Dati derivanti da: variazione del

05/11/2003 protocollo n. AT0164556 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37941.1/2003) derivante dal foglio 16, particella 87 subalterno 17. Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2002 al 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 18, categoria in corso di definizione. Dati derivanti da: frazionamento del 04/12/2002 protocollo n. 229315 in atti dal 04/12/2002 frazionamento per trasferimento di diritti (n.4187.1/2002). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano S1-1. Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2002 al 04/12/2002: Foglio 16, particella 87, subalterno 15, categoria in corso di costruzione. Dati derivanti da: variazione del 15/03/2002 protocollo n. 00047611 in atti dal 15/07/2002 variazione del classamento proposto (n. 2358.1/2002). Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2002 al 15/07/2002: Foglio 16, particella 87, subalterno 15, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita €. 292,83. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 15/03/2002 protocollo n. 47611 in atti dal 15/03/2002 frazionamento e fusione (n. 788.1/2002). Indirizzo Via Gioberti n. 20 piano T. Situazione dell'unità immobiliare al 26/07/2000 sino al 15/03/2002: Foglio 16, particella 87, subalterni 8-9-10. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 26/07/2000 protocollo n. 112658 in atti dal 26/07/2000 frazionamento e fusione (n.1571.1/2000). Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/07/2000: Foglio 16 mappale 5-6-7. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 17/06/1999 in atti dal 17/06/1999 n. E00640.1/1999 del mappale 87 subalterni 1,2,3 graffato con il mappale 565 subalterno 2, subalterno 4 graffato con il mappale 565 subalterno 3, e ,mappale 565 subalterno 1.
Confini: Il subalterno 65 confina: a nord su cortile comune condominiale subalterno 11, ad est e sud in aderenza con altro fabbricato, ad ovest vuoto su altro fabbricato e subalterno 25 oggetto di pignoramento.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo il CTU ha provveduto ad effettuare rilievi con strumentazione elettroottica per redigere la planimetria rappresentativa dell''effettivo stato dei luoghi non risultando conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità: - modifica del perimetro del soggiorno, manca la rientranza a destra dell''ingresso; - non è stato realizzato l''antibagno.
Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali
Descrizione delle opere da sanare: - modifica del perimetro del soggiorno, manca la rientranza a destra dell'ingresso; - non è stato realizzato l'antibagno.
Redazione e presentazione pratica DOCFA incluso IVA e CNG: € 1.200,00
diritti catastali: € 70,00
Oneri Totali: **€ 1.270,00**
Note: Gli importi relativi ai diritti catastali, alla cassa geom. e all'IVA possono subire variazioni in base alla normativa fiscale in vigore al momento della presentazione della pratica.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110% / Ecobonus. Gli interventi hanno comportato un miglioramento significativo dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi di: Art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (obbligo di denunciare variazioni dello stato dell'immobile che incidano su categoria, classe o rendita); D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedure DOCFA per aggiornamento catastale); Art. 1, commi 86-87, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (controlli dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus/Ecobonus). Pertanto, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale e aggiornamento della rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Regolamento di Condominio della casa posta in Nizza Monferrato, Via Giobert, denominata "CONDOMINIO CASA CIRIO".; A rogito di OMISSIS in data 23/03/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/04/2004 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Questa Ipoteca porta annotazione per modifica condizioni in data 29/09/2010 Atto Notarile Pubblico Notaio Mariano Luciano con sede in Alessandria, Repertorio n. 141636, Raccolta 21035, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 13/10/2010 Registro Generale 4712, Registro Particolare 618; In forza del quale si modifica la modalità di restituzione: da apertura di credito a mutuo fondiario da restituirsi in mesi 180.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva, 09/12/2019, contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 10/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: CANCELLATA TOTALMENTE.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: proprietà €. 142,57; inquilino €. 393,52.
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: Spese proprietà €. 166,52 Spese inquilino €. 978,70
Millesimi di proprietà: Millesimi proprietà 106,00 Millesimi inquilino 106,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 212,4466 KWh/mq. - Classe D
Note Indice di prestazione energetica: APE del 30/05/2014 allegato al contratto di affitto.
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 **01/08/1980** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione di Cirio Giovanni deceduto il 20-05-1969 Den. n. 24 Vol. 557.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/08/1980** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/01/1992** . 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: I Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia acquistavano la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dao Sigg.ri Cirio Pietro e Cresta Vittoria Maria, titolari della quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. Risulta atto di assoggettamento al regime della comunione legale di beni, Notaio Giovanni Walter Balbiano del 13/01/1978 Rep. 8105, Trascritto ad Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 11/02/1978 Reg. Part. 548, Reg. Gen. 682, in forza del quale i Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia, hanno dichiarato che risultano assoggettati al regime suddetto i predetti immobili già di proprietà del Sig. Cirio Alfredo per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/02/2000** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Ai Sigg.ri Cirio Lorenzo, Cirio Luigi, Benevolo Virginia la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 16, particella 89 subalterni 1,2,3 graffato con il mappale 565 subalterno 2,4, graffato con il mappale 565 subalterno 3,

e mappale 565 subalterno 1, era pervenuta per successione di CIRIO ALFREDO nato a Alice Bel Colle il 07/10/1909 e deceduto il 17/01/1992, Den. n. 7 Vol. 714 trascritta a Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/12/1992, Reg. Gen. 5350, Reg. Part. 4232.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: A OMISSIS la quota di 2/6 ciascuno di piena proprietà, delle unità immobiliari all'epoca distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 8,9,10, era pervenuta per successione in morte di BENEVOLO VIRGINIA, nata a Alice Bel Colle (AL) il 11/11/1912, titolare della quota di 2/3 di piena proprietà e deceduta il 09/02/2000, Den. n. 49, Vol. 774, trascritta il 21-03-2002, reg. gen. 1379, reg. part. 1076

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: I Sigg.ri OMISSIS hanno tacitamente accettato il titolo di eredi legittimi della Sig.ra Benevolo Virginia.Si precisa che i beni pervenuti per successione sono indicati con i sub. 13-14-15 anzichè 8-9-10, essendo intervenuta variazione catastale dopo la trascrizione della dichiarazione di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2002 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: Con questo atto acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinte al catasto fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 13,14 e 15 dai Sigg.ri Cirio Lorenzo dato ad Alice Bel Colle il 11/11/1940 e Cirio Luigi nato a Incisa Scapaccino il 16/11/1943, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2007 al 06/03/2014 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Da OMISSIS. DI OMISSIS & C. a OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2014 al . In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2014 al . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C. a OMISSIS. DI OMISSIS & C.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 4356 del 18/03/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento Intonaci e pavimenti interni con revisione degli impianti
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 18/03/2002 al n. di prot. 4356

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 3001 del 07/02/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione e frazionamento di unità immobiliare per realizzazione di n. 2 appartamenti
Presentazione in data 23/09/2002 al n. di prot. 14982
Rilascio in data 07/02/2003 al n. di prot. 182

Numero pratica: CILAS PROT 2021/19809 del 13/12/2021
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: opere 110 relative a condominio in Via Gioberti - angolo Via Spalto Nord
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/12/2021 al n. di prot. 2021/19809

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo il CTU ha provveduto ad effettuare rilievi con strumentazione elettro-ottica per redigere le planimetrie rappresentative dell'effettivo stato dell'immobile oggetto di E.I., risultando parzialmente difforme sia alle planimetrie progettuali che a quelle catastali depositate agli atti. Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità: - Non vi è la "nicchia" a desta della porta di ingresso, erroneamente appresentata sugli elaborati grafici comunali a catastali; - non vi è l'antibagno. Dalle informazioni ed istruzioni avute verbalmente dall'ufficio urbanistica dette opere sono urbanisticamente sanabili mediante la presentazione di una pratica urbanistica consistente nel Permesso di Costruire in Sanatoria
Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: - Esatta perimetratura del soggiorno in quanto non vi è la nicchia rappresentata erroneamente sulle tavole grafiche progettuali; - mancanza realizzazione dell'antibagno.
Redazione e presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria incluso IVA e CNG: € 3.000,00
Sanzione: € 1.000,00
diritti comunali: € 125,00
n. 2 marche da bollo: € 32,00
Oneri Totali: **€ 4.157,00**
Note: Gli importi relativi ai diritti comunali (€. 125,00), alla sanzione amministrativa (€.516,00) alla cassa geometri (€. 125,00) e all'IVA (€. 577,50) possono subire variazione in base alla normativa fiscale in vigore al momento della presentazione della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	CS - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 - Norme specifiche per interventi di zona Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie. 1) C.S. : Zona del centro storico perimetrata tra le vie Spalto Nord, via Tripoli, Piazza Garibaldi, corso IV Novembre, via Cirio, via S. Martino, è definita dalle norme che seguono sotto le lettere : A, B, C, D, E, F, G, H, I. Indicazioni specifiche riguardanti destinazioni d'uso e tipi di intervento ammesso e prescritto sono definiti nelle "schede di unità di intervento C.S." (P10) allegate alle presenti norme. Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di permesso di costruzione nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'8° comma dell'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui al 1° comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per i fini di cui sopra il P.R.G. individua le emergenze sottoposte a tutela architettonica e/o ambientale definite ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i. per i quali é previsto il ricorso alla commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 per gli interventi soggetti a Permesso di Costruzione e a Strumento Urbanistico Esecutivo. Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono come riferimento le indicazioni contenute nella L. 10/1977, L.457/1978 e nelle loro specificazioni contenute nella L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Eventuali modificazioni che si rendessero necessarie entro P.d.R. purché soddisfacenti i req-

	uisiti indicati nelle schede per unità d'intervento, non comportano variante al P.R.G. Le prescrizioni specifiche relative al C.S. sono le seguenti: A) L'attuazione delle modificazioni edilizie si attua attraverso piani di recupero ai sensi della L. 457/78, concessione singola Permesso di Costruzione singolo e autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto disposto dalla L. 10/77 e dalla L. 94/82. A questo fine l'intera area C.S. ha valore come zona di recupero secondo quanto disposto dall'art. 27 della L. 457/78. B) Gli interventi sono coordinati in "Unità di intervento"; essi si attuano rispettivamente con autorizzazione e concessione singola Permesso di Costruzione singolo quando sono rispettate le prescrizioni ed i vincoli imposti dall'elaborato "Schede unità di intervento C.S.", salvo che sia precisata dalle schede l'obbligatorietà della redazione di uno strumento Esecutivo o che l'Amministrazione comunale, con Delibera Consiliare - come previsto dall'art. 32 della L.R. 56/77 - renda obbligatoria la redazione del medesimo, con delimitazione di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77. Qualora si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nella unità. C) Unità di intervento Gli interventi ammessi sono coordinati in "unità di intervento". I progetti di intervento devono affrontare complessivamente tutta l'unità risolvendo, in uno dei modi ammessi, le carenze e il degrado e ottemperando ai vincoli imposti. Quanto sopra vale anche nei casi di intervento che interessi una parte soltanto dell'unità. In questi ultimi casi è necessaria la sottoscrizione unicamente del proprietario del lotto su cui si interviene, a meno che non si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede, caso nel quale è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nell'unità. Nei casi indicati nelle schede sono possibili interventi stralcio per parti (per corpi o per unità immobiliare). Tali stralci sono ammessi anche nei casi di interventi di ristrutturazione leggera o vincolata quando non siano prescritti interventi coordinati tra più lotti. Nei casi di interventi prescritti coordinati tra più lotti, all'atto della concessione del Permesso di Costruzione dovranno essere definiti i vincoli di comparto secondo la procedura di cui all'art. 23 della L. 1150/42 e art. 46 della L.R. 56/77 modificata e vanno previsti accordi tra proprietari che permettano soluzioni di ripristino, che tutelino la omogeneità dell'assetto finale dell'intervento, an-

che se questo avviene in tempi diversi. I vincoli concordati devono formare oggetto di atto unilaterale di impegno, sottoscritto da tutti gli interessati. D) Prescrizioni Gli interventi ammessi con autorizzazione o concessione singola Permesso di Costruzione singolo devono essere eseguiti secondo le prescrizioni esecutive di cui all'art. 14 delle presenti norme e in caso di tutela o di vincolo sono sottoposte a tutte le operazioni di controllo degli elementi vincolati o da tutelare che sono conseguenti o preventive all'intervento: la concessione il Permesso di Costruzione è subordinata subordinato alla verifica di ottemperanza dell'intervento alle operazioni prescritte. E) Indirizzi, tutele, vincoli Le indicazioni contenute nelle schede per unità di intervento allegate alle tavole di P.R.G. sono distinte in: a) informazioni b) indirizzi c) tutele e vincoli. a) Sono informazioni i dati quantitativi riguardanti lo stato delle edificazioni, degli usi esistenti, i dati socio economici, le valutazioni sul degrado e l'obsolescenza funzionale e gli elementi di morfologia. Inoltre sono da considerarsi informazioni le basi planimetriche e di sezione su cui sono apposte le indicazioni del Piano. Le informazioni sono soggette a variazione o a precisazione all'atto di concessione Permesso di Costruzione, di convenzione o di Piano di Recupero. b) Gli indirizzi sono da considerarsi definitori del campo di possibilità in cui può essere collocato l'intervento e indice degli interventi necessari per risolvere complessivamente i problemi di ripristino posti dall'unità di intervento. Nel caso di condizioni degli edifici rilevate all'atto dell'intervento diverse da quelle indicate nelle schede, agli indirizzi possono essere date risposte diverse da quelle previste nell'ambito del progetto edilizio, purché venga comunque raggiunta complessivamente una risposta adeguata alle proposte indicate in scheda. c) La tutela si applica alle componenti morfologiche, ai complessi edilizi, agli usi, agli utenti che devono essere mantenuti perché funzionali alla conservazione generale della continuità storica della città e dei suoi elementi. In questi casi la tutela viene espressamente citata nelle schede ed assume valore rispetto allo specifico elemento indicato. La tutela indica l'impegno obbligatorio a tener conto nell'intervento della sistemazione e della valorizzazione degli elementi indicati, o a definire in convenzione i punti determinanti del contratto economico e gestionale che garantisce gli usi, gli utenti, i modelli tutelati. I vincoli sono espressamente citati nelle schede e vengono localizzati in tavola, per essere trascritti nel catalogo

	dei beni culturali, ambientali del Comune. Per tutela puntuale si intende il riferimento ad elementi architettonici particolari individuati in scheda. Per tutela dell'edificio si intende la valorizzazione dell'unità e dell'identità di edifici di particolare rilievo, da ottenere attraverso gli interventi indicati. Per tutela del complesso morfologico si intende la valorizzazione di impianti tipologici compiuti attraverso il mantenimento dei rapporti volumetrici, della gerarchia tra corpi edilizi principali e secondari, degli spazi di pertinenza e della individualità del complesso rispetto al contesto circostante. Per tutela ambientale si intendono particolari indicazioni relative ad elementi omogenei da salvaguardare in zone specifiche del centro storico. 1) Il paese: zona ad alto frazionamento e ad aggregazione spontanea dei corpi edilizi, che viene tutelata con il mantenimento degli elementi che differenziano i vari corpi (altezza, allineamenti, ritmo aperture). 2) Unità artigiane: unità di intervento con morfologia a grande corte di cui si tutela l'uso con interventi che devono rientrare nei seguenti casi: - corpo ad uso residenziale in linea su strada con accesso carraio e corti a destinazione produttiva lungo i lati della corte con un massimo di tre lati occupati; - inversione degli usi dell'isolato 2 nelle schede unità di intervento (P10), ammessa con corpi residenziali sul lato di fondo della corte ed edifici per usi produttivi su strada; La concessione Il Permesso di Costruzione per le opere relative ad incrementi di superfici di Ditte già insediate o di nuove Ditte, va verificata entro programmi di sviluppo delle Ditte stesse e delle assistenze agli insediamenti produttivi predisposte dal Comune (PEC, convenzioni ex art. 53 L. 56/77). 3) Ingresso alla città: interventi speciali all'inizio delle vie Carlo Alberto e Pio Corsi per la segnalazione dell'ingresso al Centro Storico. Vanno progettati interventi di rinnovo che siano simmetrici ai lati delle vie, si evidenzino dal fronte su piazza Garibaldi con una morfologia fortemente anomala e siano in continuità con le vie, ma distinti per caratteristiche di materiali e ritmi compositivi. 4) Via Carlo Alberto: asse centrale dell'impianto storico di cui vanno tutelati e valorizzati i particolari elementi di interesse collettivo e ambientale. Tutti gli interventi, oltre a quanto già prescritto nelle schede di unità di intervento (P10), dovranno porre particolare attenzione alla valorizzazione dei seguenti elementi : • gli interventi, di qualunque livello, se riguardanti fronti pubblici (facciate, portici e sottoportici), potranno essere autorizzati con attenta definizione dei dettagli costruttivi, delle caratteristiche dei

materiali, e previa fornitura di esauriente documentazione fotografica e campionatura dei materiali esistenti ed in progetto; • dovranno venire eliminati, dai fronti pubblici, elementi aggiunti, anche se tecnologici (cavi, tubazioni, ecc.). In caso di incompatibilità con norme tecniche di settore, andrà comunque predisposto un dettagliato progetto di inserimento; • dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli attuali porticati (interassi, rapporti dimensionali, curvature, ecc.). In caso di necessità di ricostruzione, i nuovi manufatti andranno uniformati alle dominanze ambientali preesistenti nell'intorno. • gli interventi di sistemazione sulle pavimentazioni dei sottoportici, andranno eseguiti con eliminazione delle barriere architettoniche e con omogeneità dei materiali e delle tecniche esecutive con il sedime stradale, secondo le indicazioni del Comune. • il Comune predisporrà, in merito agli elementi di interesse ambientale e pubblico, appositi Progetti Particolareggiati di settore, con particolare riferimento alle coloriture delle facciate, alle tipologie ed alle caratteristiche dei materiali da impiegarsi, anche in riferimento agli elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, infrastrutture, oggetti di arredo, pavimentazioni, ecc.); • vanno tutelati gli elementi di arredo commerciale esistenti di significativo valore storico e/o documentario (vetrine, insegne). I nuovi inserimenti, di norma, dovranno uniformarsi per ritmi compositivi e materiali e alle preesistenze più significative, con preferenza per le tipologie a serramento "in luce", ovvero portavetrina in legno o metallo verniciato, con esclusione di alluminio con finitura lucida, inserita nel vano architettonico, senza alcuna particolare aggiunta, e con l'insegna a giorno inserita nell'imposta, o applicata al di sopra della cornice stessa; • Fatte salve le norme di sicurezza vigenti, sarà consentita la rifunzionalizzazione dei piani seminterrati e primo, con eventuale modifica della destinazione d'uso preesistente, per usi commerciali. In tal caso dette superfici dovranno essere funzionalmente collegate con le unità commerciali esistenti al Piano terreno. Non saranno consentite modifiche delle aperture a piano primo in contrasto con quelle tipiche esistenti lungo la Via. F) Indicazioni per il trattamento delle facciate e delle corti. Il trattamento dei fronti su via o spazio pubblico e l'edificazione di autorimesse è disciplinato nelle apposite indicazioni prescritte in tavole e in scheda. In linea generale le categorie di intervento sulle facciate sono raggruppabili nei seguenti tipi: a) Tutela manutenzione, comprendente il

	ripristino degli intonaci, delle sovrastrutture, degli infissi e delle parti di accesso (ingressi, androni, etc.), in edifici compiuti dal punto di vista compositivo e non alterati gravemente da manomissioni; b) Tutela riordino, comprendente oltre alle operazioni del punto a), eventuali operazioni di ripulitura, di sovrastrutture aggiunte, di eliminazione di paramenti, vetrine, oggetti deturpanti, di chiusura o apertura di luci previste nell'originario disegno di facciata o completanti in modo evidente una composizione progettata. c) Ristrutturazione vincolata : rifacimento della facciata, con vincolo di allineamento, di altezza massima, di tipologia della copertura e di due dei seguenti elementi riferiti o ad edifici specificati in scheda o alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'intorno e tutelate con manutenzione nel Piano: 1) ritmo e forma delle aperture; 2) posizione di balconi e ballatoi; 3) ripresa di decorazioni o sottolineature, di finestre, di marcapiano, di cornicione; 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetrie edifici vicini. Il trattamento delle facciate su corte, ove non specificato diversamente, deve essere disciplinato con le indicazioni previste per la ristrutturazione vincolata. Il trattamento degli spazi su corte ove indicato con tutela corrisponde al mantenimento integrale dello spazio corte con riqualificazione dei fronti, rendendo omogenee le morfologie di facciata a quelle originarie; ove indicato con riordino il trattamento corrisponde ad operazioni prescritte di ripulitura e di sovrastruttura e di corpi ingombranti il piano terreno, e una riqualificazione degli affacci anche con disegni di nuova progettazione. I parcheggi di uso privato possono essere ricavati, ove ammesso, nell'ambito delle corti, con accesso carraio già esistente e senza tutele che rendano tale transito incompatibile. La misura delle autorimesse, il perimetro esatto delle parti sotterranee, l'accesso e le modalità organizzative dei consorzi di utenza possono essere modificate anche fortemente purché si realizzino opere anche per parti che non pregiudichino la possibilità di compiere quanto indicato in tavola. Gli ingressi ai sotterranei e le chiusure delle autorimesse devono essere per quanto possibile adeguati all'ambiente circostante, con utilizzo di materiali e posizionamento nelle corti atto a rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente. G) Piani di recupero e piani di comparto Nelle aree individuate in tavola, i confini dei Piani di Recupero o i comparti indicati sono vincolati per l'attuazione da parte di privati del Piano Regolatore. Eventuali altri Piani di Recupero possono

essere individuati nell'ambito del P.P.A. che assume per parti l'attuazione del P.R.G. Nei casi di edifici inseriti in Piani di Recupero il vincolo alla preventiva adozione del Piano deve essere considerato tassativo per gli interventi sottoposti a concessione Permesso di Costruzione. Le indicazioni contenute nelle schede possono essere precisate nella redazione del Piano di Recupero senza modificazione degli obiettivi nella destinazione d'uso, nella tutela delle utenze e delle architetture, nel livello di intensità degli interventi (salvo variazioni legate ad esigenze tecniche derivate dall'approfondimento delle indagini e dal livello esecutivo della progettazione). Nel rispetto del numero massimo dei piani e degli allineamenti previsti dalle schede delle unità d'intervento allegate, i progetti edilizi possono comportare, in sede di Piani di Recupero, variazioni delle quantità edificabili in misura non superiore al 15% di quella indicata nelle schede suddette. H) Piani esecutivi convenzionati All'interno delle unità di intervento può essere prevista una serie di opere che comportano l'accordo consortile dei proprietari dell'unità. L'accordo tra i proprietari, nel caso in cui non sia raggiunto per via bonaria può essere raggiunto con la procedura dell'art. 44 L.R. 56, attraverso l'applicazione automativa dell'unità di intervento del Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio, quando essa sia inserita in P.P.A. approvato. All'interno delle aree individuate per i piani di recupero o comparti attuativi può essere applicata una normativa consortile di rilottizzazione fondiaria, adeguata alle edificazioni del Piano, secondo quanto specificato nei Piani di Recupero e nella convenzione di comparto elaborata dal Comune per ogni zona. I) Indicazioni per il convenzionamento Le convenzioni previste per definire i caratteri degli interventi da concedere devono essere riferite a modelli di convenzione tipo contenenti: a) l'identificazione delle aree eventualmente previste come utili per opere di urbanizzazione pertanto da cedere gratuitamente al Comune. b) la quota di oneri urbanizzativi prevista in base al livello catastale dell'opera su cui si interviene e all'entità dei lavori prevedibili. c) la specificazione delle modalità di gestione, di vendita, di locazione delle parti residenziali degli edifici con fissazione: - del mantenimento degli attuali utenti, delle modalità della loro ricollocazione nel periodo di inagibilità per lavori, delle eventuali ricollocazioni permanenti in zona ad affitti controllati (secondo le tutele espresse in ogni scheda); - la quota di alloggi da mantenere disponibili per locazione ad

	affitti concordati. d) L'identificazione della destinazione d'uso delle singole parti e la specificazione degli interventi atti a garantire l'abitabilità e l'agibilità dei locali in ottemperanza al regolamento prestazionale. e) i tagli ed i tipi degli alloggi previsti con garanzia di tutela per gli eventuali modelli d'uso che si vogliono conservare. f) le modalità di partecipazione al consorzio dei proprietari nell'unità di intervento e il rapporto finanziario e giuridico tra vari operatori partecipanti all'intervento. g) i tempi e le fasi dell'intervento e del rapporto con gli utenti. h) Previsioni particolari Nelle unità di intervento identificate in cartografia di PRG e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico" e nelle schede dei servizi con sigla AS1 (Attrezzature sociali e sanitarie di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, previa stipula di convenzione "quadro" tra l'ASL e l'Amministrazione comunale finalizzata al riutilizzo degli immobili dell'ASL non più necessari allo svolgimento delle funzioni originarie in quanto connessi alla rilocalizzazione dei servizi socio-sanitari in area prevista in cartografia di PRG e nella schede dei servizi con sigla AS * (redistribuzione aree per servizi di interesse generale di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), sono ammesse nuove destinazioni a residenza e terziario con possibilità di specificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. Sono fatte salve le prescrizioni di carattere qualitativo di cui ai commi precedenti del presente articolo, anche per quanto identificate nella cartografia di PRG (TAV. P7-P8-P9) e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico".
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 NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **D**

Alloggio posto al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato, facente parte del condominio denominato "Condominio Casa Cirio", sito nel centro storico della cittadina di Nizza Monferrato.
Il condominio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato. La costruzione originaria è antecedente al 1° settembre 1967, presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento, ed è stata successivamente ristrutturata. L'edificio è privo di ascensore. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate; la copertura del fabbricato è a falde inclinate, con piccola e grossa orditura in legno e manto in coppi, che necessita di interventi di manutenzione straordinaria.
L'alloggio al piano primo si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera da letto, antibagno e bagno, accessibili dalla camera, nonché di un ampio terrazzo prospettante la modesta corte comune condominiale subalterno 11. I vani sono di ridotte dimensioni ma presentano una forma abbastanza regolare.
L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a gas metano tramite caldaia murale; il calore è diffuso mediante caloriferi a parete. Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e fognario. I serramenti esterni, in legno, sono dotati di doppi vetri e scuri con persiane a ante a lamelle, anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato pannellato. La pavimentazione è in ceramica, mentre pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e vaso, con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelatore in acciaio.
La cantina è posta al piano interrato ed è di ridotte dimensioni. Le cantine risultano soggette a forti infiltrazioni di umidità.
Lo stabile condominiale è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

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

Superficie complessiva di circa mq **80,00**
E' posto al piano: Primo (abitazione) e Interrato (cantina)
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, l'alloggio necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **non verificabile**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **cappotto termico** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Energia solare	tipologia: **pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica** utilizzazione: **scambio sul posto** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa. IMPIANTO CONDOMINIALE
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** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa. IMPIANTO CONDOMINIALE

Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impanti sono da verificare** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa. CALDAIA SOSTITUITA RECENTEMENTE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	A vista l'impianto risulta a norma in base alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo - gas metano
Stato impianto	ottimo
Potenza nominale	24,60 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Impianto a norma	SI
Note	gli impianti appaiono in buone condizioni ma sono comunque da verificare se conformi alla attuale normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
Terrazzo	sup reale lorda	32,00	0,25	8,00
Cantina	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		80,00		**52,25**

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:

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 Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

D. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	43,00	€ 800,00	€ 34.400,00
Terrazzo	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
Cantina	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.200,00
Valore Finale	**€ 41.200,00**
Valore corpo	€ 41.200,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
D	Abitazione di tipo economico [A3]	52,25	€ 41.200,00	€ 41.200,00

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%) € 6.180,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.427,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 29.600,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Imposta di registro

Lotto: 005 - C/1, Negozi

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-02-2019
Il Creditore Procedente ha prodotto La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E.

Negozi, botteghe [C1] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Gioberti n. 38

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 28, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 38), piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/1, classe 2, consistenza 33 mq, superficie Totale 43mq., rendita € 282,91

Derivante da: Dal 09/11/2015 all'attualità: Foglio 16, particella 87, subalterno 28, categoria C/1, Classe 2, consistenza 33 mq. Superficie Catastale totale 43. Rendita €. 282,91. Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 al 09/11/2015: Foglio 16, particella 87, subalterno 28, categoria C/1, classe 2, consistenza 33 mq., rendita €. 282,91. Dati derivanti da: variazione toponomastica del 07/03/2011 protocollo n. AT0046017 in atti dal 07/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 13242.1/2011). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2004 al 07/03/2011: Foglio 16, particella 87, subalterno 28, categoria C/1, consistenza 33 mq., rendita €. 282,91. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 21/09/2004 protocollo n. AT0101364 in atti dal 21/09/2004 variazione di classamento (n. 12181.1/2004). Indirizzo Via Gioberti n. 20 piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2003 al 21/09/2004: Foglio 16, particella 87, subalterno 28, categoria C/1, classe 2, consistenza 33 mq., rendita €. 282,91. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164575 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37942.1/2003). Unità immobiliare soppressa dal 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 14. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164575 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37942.1/2003) derivante dal foglio 16, particella 87 subalterno 13, 14, 20. Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2002 al 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 14, categoria in corso di costruzione. Dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 protocollo n. 00047611 in atti dal 15/07/2002 variazione del classamento proposto (n.2358.1/2002). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2002 al 15/07/2002: Foglio 16, particella 87, subalterno 14, categoria C/1. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 15/03/2002 protocollo n. 47611 in atti dal 15/03/2002 frazionamento e fusione (n. 788.1/2002) derivante dal mappale 87 subalterni 8,9,10.

Confini: Il subalterno 28 confina: a nord con il subalterno 29 oggetto di pignoramento, ad est e sud con il vano scala condominiale e la corte comune sub. 11, ad ovest con Via Gioberti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110% / Ecobonus. Gli interventi hanno comportato un miglioramento significativo dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi di: Art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (obbligo di denunciare variazioni dello stato dell'immobile che incidano su categoria, classe o rendita); D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedure DOCFA per aggiornamento catastale); Art. 1, commi 86-87, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (controlli dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus/Ecobonus). Pertanto, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale e aggiornamento della rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Libero

Note:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Regolamento di Condominio della casa posta in Nizza Monferrato, Via Gioberti, denominata "CONDOMINIO CASA CIRIO".; A rogito di OMISSIS in data 23/03/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/04/2004 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Questa Ipoteca porta annotazione per modifica condizioni in data 29/09/2010 Atto Notarile Pubblico Notaio Mariano Luciano con sede in Alessandria, Repertorio n. 141636, Raccolta 21035, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 13/10/2010 Registro Generale 4712, Registro Particolare 618; In forza del quale si modifica la modalità di restituzione: da apertura di credito a mutuo fondiario da restituirsi in mesi 180.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva, 09/12/2021, contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 10/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: CANCELLATA TOTALMENTE.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: proprietà €. 64,56; inquilino €. 61,55.
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: Spese proprietà €. 120,68 Spese inquilino €.63,57
Millesimi di proprietà: Millesimi proprietà 48,00 Millesimi inquilino 19,00
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 **01/08/1980** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione di Cirio Giovanni deceduto il 20-05-1969 Den. n. 24 Vol. 557.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/08/1980** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/01/1992** . 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: I Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia acquistavano la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dao Sigg.ri Cirio Pietro e Cresta Vittoria Maria, titolari della quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. Risulta atto di assoggettamento al regime della comunione legale di beni, Notaio Giovanni Walter Balbiano del 13/01/1978 Rep. 8105, Trascritto ad Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 11/02/1978 Reg. Part. 548, Reg. Gen. 682, in forza del quale i Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia, hanno dichiarato che risultano assoggettati al regime suddetto i predetti immobili già di proprietà del Sig. Cirio Alfredo per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/02/2000** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Ai Sigg.ri Cirio Lorenzo, Cirio Luigi, Benevolo Virginia la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 16, particella 89 subalterni 1,2,3 graffato con il mappale 565 subalterno 2,4, graffato con il mappale 565 subalterno 3, e mappale 565 subalterno 1, era pervenuta per successione di CIRIO ALFREDO nato a Alice Bel Colle il 07/10/1909 e deceduto il 17/01/1992, Den. n. 7 Vol. 714 trascritta a Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/12/1992, Reg. Gen. 5350, Reg. Part. 4232.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Atto per causa di morte

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: A OMISSIS la quota di 2/6 ciascuno di piena proprietà, delle unità immobiliari all'epoca distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 8,9,10, era pervenuta per successione in morte di BENEVOLO VIRGINIA, nata a Alice Bel Colle (AL) il 11/11/1912, titolare della quota di 2/3 di piena proprietà e deceduta il 09/02/2000, Den. n. 49, Vol. 774, trascritta il 21-03-2002, reg. gen. 1379, reg. part. 1076

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: I Sigg.ri OMISSIS hanno tacitamente accettato il titolo di eredi legittimi della Sig.ra Benevolo Virginia.Si precisa che i beni pervenuti per successione sono indicati con i sub. 13-14-15 anzichè 8-9-10, essendo intervenuta variazione catastale dopo la trascrizione della dichiarazione di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2002 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: Con questo atto acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinte al catasto fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 13,14 e 15 dai Sigg.ri Cirio Lorenzo dato ad Alice Bel Colle il 11/11/1940 e Cirio Luigi nato a Incisa Scapaccino il 16/11/1943, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2007 al 06/03/2014 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Da OMISSIS. DI OMISSIS & C. a OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2014 al . In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2014 al . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C. a OMISSIS. DI OMISSIS & C.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 4356 del 18 marzo 2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento Intonaci e pavimenti interni con revisione degli impianti
Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 18/03/2002 al n. di prot. 4356

Numero pratica: CILAS PROT 2021/19809 del 13/12/2021
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: opere 110 relative a condominio in Via Gioberti - angolo Via Spalto Nord
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/12/2021 al n. di prot. 2021/19809

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Premesso che : - il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Nizza Monferrato, riferiva verbalmente alla scrivente che l'unica pratica edilizia non riportava allegati grafici (DIA del 18/03/2002 prot. n. 4356); - sull'atto di provenienza i venditori hanno dichiarato che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; - la planimetria catastale attuale, datata 05/11/2003, elaborato planimetrico a disposizione della scrivente è difforme a quelle precedenti depositate a catasto in data 15/03/2002 ed è difforme alla planimetria rappresentativa allegata all'atto di provenienza del 24/04/2002. Le difformità riscontrate consistono in; - realizzazione di un bagno con relativo antibagno nel retro negozio, costruendo una tramezza in detto locale; - chiusura di una porta che metteva in comunicazione gli attuali sub. 25 con il sub. 26 il tutto (ex sub. 14). a seguito di quanto sopra premesso, il CTU, ha provveduto a chiedere parere urbanistico al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Nizza Monferrato che ha risposto, verbalmente, alla scrivente che dette opere sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria.
Regolarizzabili mediante: La scrivente ha provveduto a chiedere parere in merito alla possibilità di sanare le opere attualmente difformi e quindi abusive. Il responsabile del procedimento del Comune di Nizza Monferrato ha risposto verbalmente alla richiesta della scrivente riferendo che dette opere si possono sanare mediante presentazione di una SCIA in SANATORIA.
Descrizione delle opere da sanare: - realizzazione di un bagno con relativo antibagno nel retro negozio, costruendo una tramezza in detto locale; - chiusura di una porta che metteva in comunicazione gli attuali sub. 25 con il sub. 26 il tutto (ex sub. 14).
Redazione e presentazione SCIA in Sanatoria: € 2.000,00
Sanzione amministrativa da versare al comune: € 1.000,00
Diritti comunali di presentazione pratica: € 40,00
Cassa geometri 5% su €. 2000,00: € 100,00
IVA 22% su €. 2100,00: € 462,00
Oneri Totali: **€ 3.602,00**
Note: Gli importi relativi ai diritti comunali (€. 40,00), alla sanzione amministrativa (€.516,00) alla cassa geometri (€. 100,00) e all'IVA (€. 462,00) possono subire variazione in base alla normativa fiscale in vigore al momento della presentazione della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale

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:	CS - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 - Norme specifiche per interventi di zona Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie. 1) C.S. : Zona del centro storico perimetrata tra le vie Spalto Nord, via Tripoli, Piazza Garibaldi, corso IV Novembre, via Cirio, via S. Martino, è definita dalle norme che seguono sotto le lettere : A, B, C, D, E, F, G, H, I. Indicazioni specifiche riguardanti destinazioni d'uso e tipi di intervento ammesso e prescritto sono definiti nelle "schede di unità di intervento C.S." (P10) allegate alle presenti norme. Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di permesso di costruzione nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'8° comma dell'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui al 1° comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per i fini di cui sopra il P.R.G. individua le emergenze sottoposte a tutela architettonica e/o ambientale definite ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i. per i quali é previsto il ricorso alla commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 per gli interventi soggetti a Permesso di Costruzione e a Strumento Urbanistico Esecutivo. Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono come riferimento le indicazioni contenute nella L. 10/1977, L.457/1978 e nelle loro specificazioni contenute nella L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Eventuali modificazioni che si rendessero necessarie entro P.d.R. purché soddisfacenti i requisiti indicati nelle schede per unità d'intervento, non comportano variante al P.R.G. Le prescrizioni specifiche relative al C.S. sono le seguenti: A) L'attuazione delle modificazioni edilizie si attua attraverso piani di recupero ai sensi della L. 457/78, concessione singola Permesso di Costruzione sin-

golo e autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto disposto dalla L. 10/77 e dalla L. 94/82. A questo fine l'intera area C.S. ha valore come zona di recupero secondo quanto disposto dall'art. 27 della L. 457/78. B) Gli interventi sono coordinati in "Unità di intervento"; essi si attuano rispettivamente con autorizzazione e concessione singola Permesso di Costruzione singolo quando sono rispettate le prescrizioni ed i vincoli imposti dall'elaborato "Schede unità di intervento C.S.", salvo che sia precisata dalle schede l'obbligatorietà della redazione di uno strumento Esecutivo o che l'Amministrazione comunale, con Delibera Consiliare - come previsto dall'art. 32 della L.R. 56/77 - renda obbligatoria la redazione del medesimo, con delimitazione di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77. Qualora si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nella unità. C) Unità di intervento Gli interventi ammessi sono coordinati in "unità di intervento". I progetti di intervento devono affrontare complessivamente tutta l'unità risolvendo, in uno dei modi ammessi, le carenze e il degrado e ottemperando ai vincoli imposti. Quanto sopra vale anche nei casi di intervento che interessi una parte soltanto dell'unità. In questi ultimi casi è necessaria la sottoscrizione unicamente del proprietario del lotto su cui si interviene, a meno che non si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede, caso nel quale è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nell'unità. Nei casi indicati nelle schede sono possibili interventi stralcio per parti (per corpi o per unità immobiliare). Tali stralci sono ammessi anche nei casi di interventi di ristrutturazione leggera o vincolata quando non siano prescritti interventi coordinati tra più lotti. Nei casi di interventi prescritti coordinati tra più lotti, all'atto della concessione del Permesso di Costruzione dovranno essere definiti i vincoli di comparto secondo la procedura di cui all'art. 23 della L. 1150/42 e art. 46 della L.R. 56/77 modificata e vanno previsti accordi tra proprietari che permettano soluzioni di ripristino, che tutelino la omogeneità dell'assetto finale dell'intervento, anche se questo avviene in tempi diversi. I vincoli concordati devono formare oggetto di atto unilaterale di impegno, sottoscritto da tutti gli interessati. D) Prescrizioni Gli interventi ammessi con autorizzazione o concessione singola Permesso di Costruzione singolo devono essere eseguiti secon-

	do le prescrizioni esecutive di cui all'art. 14 delle presenti norme e in caso di tutela o di vincolo sono sottoposte a tutte le operazioni di controllo degli elementi vincolati o da tutelare che sono conseguenti o preventive all'intervento: la concessione il Permesso di Costruzione è subordinata subordinato alla verifica di ottemperanza dell'intervento alle operazioni prescritte. E) Indirizzi, tutele, vincoli Le indicazioni contenute nelle schede per unità di intervento allegate alle tavole di P.R.G. sono distinte in: a) informazioni b) indirizzi c) tutele e vincoli. a) Sono informazioni i dati quantitativi riguardanti lo stato delle edificazioni, degli usi esistenti, i dati socio economici, le valutazioni sul degrado e l'obsolescenza funzionale e gli elementi di morfologia. Inoltre sono da considerarsi informazioni le basi planimetriche e di sezione su cui sono apposte le indicazioni del Piano. Le informazioni sono soggette a variazione o a precisazione all'atto di concessione Permesso di Costruzione, di convenzione o di Piano di Recupero. b) Gli indirizzi sono da considerarsi definitori del campo di possibilità in cui può essere collocato l'intervento e indice degli interventi necessari per risolvere complessivamente i problemi di ripristino posti dall'unità di intervento. Nel caso di condizioni degli edifici rilevate all'atto dell'intervento diverse da quelle indicate nelle schede, agli indirizzi possono essere date risposte diverse da quelle previste nell'ambito del progetto edilizio, purché venga comunque raggiunta complessivamente una risposta adeguata alle proposte indicate in scheda. c) La tutela si applica alle componenti morfologiche, ai complessi edilizi, agli usi, agli utenti che devono essere mantenuti perché funzionali alla conservazione generale della continuità storica della città e dei suoi elementi. In questi casi la tutela viene espressamente citata nelle schede ed assume valore rispetto allo specifico elemento indicato. La tutela indica l'impegno obbligatorio a tener conto nell'intervento della sistemazione e della valorizzazione degli elementi indicati, o a definire in convenzione i punti determinanti del contratto economico e gestionale che garantisce gli usi, gli utenti, i modelli tutelati. I vincoli sono espressamente citati nelle schede e vengono localizzati in tavola, per essere trascritti nel catalogo dei beni culturali, ambientali del Comune. Per tutela puntuale si intende il riferimento ad elementi architettonici particolari individuati in scheda. Per tutela dell'edificio si intende la valorizzazione dell'unità e dell'identità di edifici di particolare rilievo, da ottenere attraverso gli interventi indicati.

	Per tutela del complesso morfologico si intende la valorizzazione di impianti tipologici compiuti attraverso il mantenimento dei rapporti volumetrici, della gerarchia tra corpi edilizi principali e secondari, degli spazi di pertinenza e della individualità del complesso rispetto al contesto circostante. Per tutela ambientale si intendono particolari indicazioni relative ad elementi omogenei da salvaguardare in zone specifiche del centro storico. 1) Il paese: zona ad alto frazionamento e ad aggregazione spontanea dei corpi edilizi, che viene tutelata con il mantenimento degli elementi che differenziano i vari corpi (altezza, allineamenti, ritmo aperture). 2) Unità artigiane: unità di intervento con morfologia a grande corte di cui si tutela l'uso con interventi che devono rientrare nei seguenti casi: - corpo ad uso residenziale in linea su strada con accesso carraio e corti a destinazione produttiva lungo i lati della corte con un massimo di tre lati occupati; - inversione degli usi dell'isolato 2 nelle schede unità di intervento (P10), ammessa con corpi residenziali sul lato di fondo della corte ed edifici per usi produttivi su strada; La concessione Il Permesso di Costruzione per le opere relative ad incrementi di superfici di Ditte già insediate o di nuove Ditte, va verificata entro programmi di sviluppo delle Ditte stesse e delle assistenze agli insediamenti produttivi predisposte dal Comune (PEC, convenzioni ex art. 53 L. 56/77). 3) Ingresso alla città: interventi speciali all'inizio delle vie Carlo Alberto e Pio Corsi per la segnalazione dell'ingresso al Centro Storico. Vanno progettati interventi di rinnovo che siano simmetrici ai lati delle vie, si evidenzino dal fronte su piazza Garibaldi con una morfologia fortemente anomala e siano in continuità con le vie, ma distinti per caratteristiche di materiali e ritmi compositivi. 4) Via Carlo Alberto: asse centrale dell'impianto storico di cui vanno tutelati e valorizzati i particolari elementi di interesse collettivo e ambientale. Tutti gli interventi, oltre a quanto già prescritto nelle schede di unità di intervento (P10), dovranno porre particolare attenzione alla valorizzazione dei seguenti elementi : • gli interventi, di qualunque livello, se riguardanti fronti pubblici (facciate, portici e sottoportici), potranno essere autorizzati con attenta definizione dei dettagli costruttivi, delle caratteristiche dei materiali, e previa fornitura di esauriente documentazione fotografica e campionatura dei materiali esistenti ed in progetto; • dovranno venire eliminati, dai fronti pubblici, elementi aggiunti, anche se tecnologici (cavi, tubazioni, ecc.). In caso di incompatibilità con norme tecniche di settore, an-

	drà comunque predisposto un dettagliato progetto di inserimento; • dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli attuali porticati (interassi, rapporti dimensionali, curvature, ecc.). In caso di necessità di ricostruzione, i nuovi manufatti andranno uniformati alle dominanze ambientali preesistenti nell'intorno. • gli interventi di sistemazione sulle pavimentazioni dei sottoportici, andranno eseguiti con eliminazione delle barriere architettoniche e con omogeneità dei materiali e delle tecniche esecutive con il sedime stradale, secondo le indicazioni del Comune. • il Comune predisporrà, in merito agli elementi di interesse ambientale e pubblico, appositi Progetti Particolareggiati di settore, con particolare riferimento alle coloriture delle facciate, alle tipologie ed alle caratteristiche dei materiali da impiegarsi, anche in riferimento agli elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, infrastrutture, oggetti di arredo, pavimentazioni, ecc.); • vanno tutelati gli elementi di arredo commerciale esistenti di significativo valore storico e/o documentario (vetrine, insegne). I nuovi inserimenti, di norma, dovranno uniformarsi per ritmi compositivi e materiali e alle preesistenze più significative, con preferenza per le tipologie a serramento "in luce", ovvero portavetrina in legno o metallo verniciato, con esclusione di alluminio con finitura lucida, inserita nel vano architettonico, senza alcuna particolare aggiunta, e con l'insegna a giorno inserita nell'imposta, o applicata al di sopra della cornice stessa; • Fatte salve le norme di sicurezza vigenti, sarà consentita la rifunzionalizzazione dei piani seminterrati e primo, con eventuale modifica della destinazione d'uso preesistente, per usi commerciali. In tal caso dette superfici dovranno essere funzionalmente collegate con le unità commerciali esistenti al Piano terreno. Non saranno consentite modifiche delle aperture a piano primo in contrasto con quelle tipiche esistenti lungo la Via. F) Indicazioni per il trattamento delle facciate e delle corti. Il trattamento dei fronti su via o spazio pubblico e l'edificazione di autorimesse è disciplinato nelle apposite indicazioni prescritte in tavole e in scheda. In linea generale le categorie di intervento sulle facciate sono raggruppabili nei seguenti tipi: a) Tutela manutenzione, comprendente il ripristino degli intonaci, delle sovrastrutture, degli infissi e delle parti di accesso (ingressi, androni, etc.), in edifici compiuti dal punto di vista compositivo e non alterati gravemente da manomissioni; b) Tutela riordino, comprendente oltre alle operazioni del punto a), eventuali operazioni di ripulitu-

	ra, di sovrastrutture aggiunte, di eliminazione di paramenti, vetrine, oggetti deturpanti, di chiusura o apertura di luci previste nell'originario disegno di facciata o completanti in modo evidente una composizione progettata. c) Ristrutturazione vincolata : rifacimento della facciata, con vincolo di allineamento, di altezza massima, di tipologia della copertura e di due dei seguenti elementi riferiti o ad edifici specificati in scheda o alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'intorno e tutelate con manutenzione nel Piano: 1) ritmo e forma delle aperture; 2) posizione di balconi e ballatoi; 3) ripresa di decorazioni o sottolineature, di finestre, di marcapiano, di cornicione; 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetrie edifici vicini. Il trattamento delle facciate su corte, ove non specificato diversamente, deve essere disciplinato con le indicazioni previste per la ristrutturazione vincolata. Il trattamento degli spazi su corte ove indicato con tutela corrisponde al mantenimento integrale dello spazio corte con riqualificazione dei fronti, rendendo omogenee le morfologie di facciata a quelle originarie; ove indicato con riordino il trattamento corrisponde ad operazioni prescritte di ripulitura e di sovrastruttura e di corpi ingombranti il piano terreno, e una riqualificazione degli affacci anche con disegni di nuova progettazione. I parcheggi di uso privato possono essere ricavati, ove ammesso, nell'ambito delle corti, con accesso carraio già esistente e senza tutele che rendano tale transito incompatibile. La misura delle autorimesse, il perimetro esatto delle parti sotterranee, l'accesso e le modalità organizzative dei consorzi di utenza possono essere modificate anche fortemente purché si realizzino opere anche per parti che non pregiudichino la possibilità di compiere quanto indicato in tavola. Gli ingressi ai sotterranei e le chiusure delle autorimesse devono essere per quanto possibile adeguati all'ambiente circostante, con utilizzo di materiali e posizionamento nelle corti atto a rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente. G) Piani di recupero e piani di comparto Nelle aree individuate in tavola, i confini dei Piani di Recupero o i comparti indicati sono vincolati per l'attuazione da parte di privati del Piano Regolatore. Eventuali altri Piani di Recupero possono essere individuati nell'ambito del P.P.A. che assume per parti l'attuazione del P.R.G. Nei casi di edifici inseriti in Piani di Recupero il vincolo alla preventiva adozione del Piano deve essere considerato tassativo per gli interventi sottoposti a concessione Permesso di Costruzione. Le indicazioni

	contenute nelle schede possono essere precisate nella redazione del Piano di Recupero senza modificazione degli obiettivi nella destinazione d'uso, nella tutela delle utenze e delle architetture, nel livello di intensità degli interventi (salvo variazioni legate ad esigenze tecniche derivate dall'approfondimento delle indagini e dal livello esecutivo della progettazione). Nel rispetto del numero massimo dei piani e degli allineamenti previsti dalle schede delle unità d'intervento allegate, i progetti edilizi possono comportare, in sede di Piani di Recupero, variazioni delle quantità edificabili in misura non superiore al 15% di quella indicata nelle schede suddette. H) Piani esecutivi convenzionati All'interno delle unità di intervento può essere prevista una serie di opere che comportano l'accordo consortile dei proprietari dell'unità. L'accordo tra i proprietari, nel caso in cui non sia raggiunto per via bonaria può essere raggiunto con la procedura dell'art. 44 L.R. 56, attraverso l'applicazione automativa dell'unità di intervento del Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio, quando essa sia inserita in P.P.A. approvato. All'interno delle aree individuate per i piani di recupero o comparti attuativi può essere applicata una normativa consortile di rilottizzazione fondiaria, adeguata alle edificazioni del Piano, secondo quanto specificato nei Piani di Recupero e nella convenzione di comparto elaborata dal Comune per ogni zona. I) Indicazioni per il convenzionamento Le convenzioni previste per definire i caratteri degli interventi da concedere devono essere riferite a modelli di convenzione tipo contenenti: a) l'identificazione delle aree eventualmente previste come utili per opere di urbanizzazione pertanto da cedere gratuitamente al Comune. b) la quota di oneri urbanizzativi prevista in base al livello catastale dell'opera su cui si interviene e all'entità dei lavori prevedibili. c) la specificazione delle modalità di gestione, di vendita, di locazione delle parti residenziali degli edifici con fissazione: - del mantenimento degli attuali utenti, delle modalità della loro ricollocazione nel periodo di inagibilità per lavori, delle eventuali ricollocazioni permanenti in zona ad affitti controllati (secondo le tutele espresse in ogni scheda); - la quota di alloggi da mantenere disponibili per locazione ad affitti concordati. d) L'identificazione della destinazione d'uso delle singole parti e la specificazione degli interventi atti a garantire l'abitabilità e l'agibilità dei locali in ottemperanza al regolamento prestazionale. e) i tagli ed i tipi degli alloggi previsti con garanzia

	di tutela per gli eventuali modelli d'uso che si vogliono conservare. f) le modalità di partecipazione al consorzio dei proprietari nell'unità di intervento e il rapporto finanziario e giuridico tra vari operatori partecipanti all'intervento. g) i tempi e le fasi dell'intervento e del rapporto con gli utenti. h) Previsioni particolari Nelle unità di intervento identificate in cartografia di PRG e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico" e nelle schede dei servizi con sigla AS1 (Attrezzature sociali e sanitarie di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, previa stipula di convenzione "quadro" tra l'ASL e l'Amministrazione comunale finalizzata al riutilizzo degli immobili dell'ASL non più necessari allo svolgimento delle funzioni originarie in quanto connessi alla rilocalizzazione dei servizi socio-sanitari in area prevista in cartografia di PRG e nella schede dei servizi con sigla AS * (redistribuzione aree per servizi di interesse generale di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), sono ammesse nuove destinazioni a residenza e terziario con possibilità di specificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. Sono fatte salve le prescrizioni di carattere qualitativo di cui ai commi precedenti del presente articolo, anche per quanto identificate nella cartografia di PRG (TAV. P7-P8-P9) e nelle "schede di unità d'intervento del centro storico".
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 NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **E**

Negozio posto al piano terra, facente parte del condominio denominato "Condominio Casa Cirio", sito nel centro storico della cittadina di Nizza Monferrato, con accesso dal civico n. 38 di Via Gioberti.
Il condominio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato. La costruzione originaria è antecedente al 1° settembre 1967, presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento, ed è stata successivamente ristrutturata. L'edificio è privo di ascensore. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate; la copertura del fabbricato è a falde inclinate, con piccola e grossa orditura in legno e manto in coppi, che necessita di interventi di manutenzione straordinaria.
Il negozio è composto da un unico vano di forma rettangolare, con antibagno e bagno dotato di apertura diretta verso l'esterno.
L'unità è dotata di riscaldamento autonomo a gas metano tramite caldaia murale, con diffusione del calore mediante caloriferi a parete. Sono presenti impianto elettrico, impianto di condizionamento, impianto idrico-sanitario e fognario. I serramenti esterni, in legno, sono dotati di doppi vetri; le porte interne sono in legno tamburato pannellato. La pavimentazione è in ceramica, mentre pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelatore in acciaio.
Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione.
Lo stabile condominiale è stato recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

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

Superficie complessiva di circa mq **46,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 38;
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	A vista l'impianto risulta a norma in base alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo - gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	A vista l'impianto risulta a norma in base alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio, antibagno e w.c.	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
		46,00		**46,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

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 Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Uffici, stato conservativo normale da 800,00 €/mq a 1250,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

E. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Negozio, antibagno e w.c.	46,00	€ 900,00	€ 41.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.400,00
Valore Finale	**€ 41.400,00**
Valore corpo	€ 41.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
E	Negozi, botteghe [C1]	46,00	€ 41.400,00	€ 41.400,00

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%)	€ 6.210,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.602,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 31.600,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Imposta di registro

Lotto: 006 - C/1, Negozi

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-02-2019
Il Creditore Procedente ha prodotto La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F.

Negozi, botteghe [C1] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14049, Via Gioberti n. 40

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. DI OMISSIS & C. con sede in Milano, C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 16, particella 87, subalterno 29, scheda catastale si, indirizzo Via Gioberti n. 20 (ora n. 40), piano T, comune Nizza Monferrato, categoria C/1, classe 2, consistenza 32 mq, superficie Totale 42mq., rendita € 274,34
Derivante da: Dal 09/11/2015 all'attualità: Foglio 16, particella 87, subalterno 29, categoria C/1, Classe 2, consistenza 32 mq. Superficie Catastale totale 42. Rendita €. 274,34. Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 al 09/11/2015: Foglio 16, particella 87, subalterno 29, categoria C/1, classe 2, consistenza 32 mq., rendita €. 274,34. Dati derivanti da: variazione toponomastica del 07/03/2011 protocollo n. AT0046019 in atti dal 07/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 13244.1/2011). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2004 al 07/03/2011: Foglio 16, particella 87, subalterno 29, categoria C/1, consistenza 32 mq., rendita €. 274,34. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 21/09/2004 protocollo n. AT0101364 in atti dal 21/09/2004 variazione di classamento (n. 12181.1/2004). Indirizzo Via Gioberti n. 20 piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2003 al 21/09/2004: Foglio 16, particella 87, subalterno 29, categoria C/1, classe 2, consistenza 32 mq., rendita €. 274,34. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164575 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37942.1/2003). Unità immobiliare soppressa dal 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 14. Dati derivanti da: variazione del 05/11/2003 protocollo n. AT0164575 in atti dal 05/11/2003 ultimazione lavori (n.37942.1/2003) derivante dal foglio 16, particella 87 subalterno 13, 14, 20. Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2002 al 05/11/2003: Foglio 16, particella 87, subalterno 14, categoria in corso di costruzione. Dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 protocollo n. 00047611 in atti dal 15/07/2002 variazione del classamento proposto (n.2358.1/2002). Indirizzo Via Gioberti n. 20, piano T. Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2002 al 15/07/2002: Foglio 16, particella 87, subalterno 14, categoria C/1. Dati derivanti da: frazionamento e fusione del 15/03/2002 protocollo n. 47611 in atti dal 15/03/2002 fra-

zionamento e fusione (n. 788.1/2002) derivante dal mappale 87 subalterni 8,9,10.
Confini: Il subalterno 29 confina: a nord con Via Spalto Nord, ad est con la corte comune condominiale sub. 11, a sud con il subalterno 28 oggetto di pignoramento, ad ovest con Via Gioberti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che l'immobile ha beneficiato di interventi agevolati ai sensi del Superbonus 110% / Ecobonus. Gli interventi hanno comportato un miglioramento significativo dell'immobile, il che potrebbe determinare la necessità di aggiornare il classamento catastale e la rendita ai sensi di: Art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (obbligo di denunciare variazioni dello stato dell'immobile che incidano su categoria, classe o rendita); D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (procedure DOCFA per aggiornamento catastale); Art. 1, commi 86-87, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (controlli dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus/Ecobonus). Pertanto, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale obbligo di variazione catastale e aggiornamento della rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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:

Occupato da OMISSIS occupante con indennità di occupzione.

Note: L'immobile era occupato con regolare contratto di locazione alla OMISSIS stipulato in data 25-06-2003 registrato a Nizza Monferrato il 04-07-2003 al n 1150 serie 3°. attualmente l'immobile è occupato Poggio Assicurazioni s.a.s. la quale versa al custode indennità mensile € 331,25 (ivata).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Regolamento di Condominio della casa posta in Nizza Monferrato, Via Gioberti, denominata "CONDOMINIO CASA CIRIO".; A rogito di OMISSIS in data 23/03/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/04/2004 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Im-

mobiliare di Acqui Terme in data 09/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Questa Ipoteca porta annotazione per modifica condizioni in data 29/09/2010 Atto Notarile Pubblico Notaio Mariano Luciano con sede in Alessandria, Repertorio n. 141636, Raccolta 21035, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 13/10/2010 Registro Generale 4712, Registro Particolare 618; In forza del quale si modifica la modalità di restituzione: da apertura di credito a mutuo fondiario da restituirsi in mesi 180.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva, 09/12/2021, contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 10/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: CANCELLATA TOTALMENTE.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: proprietà €. 61,87; inquilino €. 89,09.
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: Spese proprietà €. 135,66 Spese inquilino €. 108,83
Millesimi di proprietà: Millesimi proprietà 46,00 Millesimi inquilino 19,00
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 **01/08/1980** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione di Cirio Giovanni deceduto il 20-05-1969 Den. n. 24 Vol. 557.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/08/1980** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in da-

ta OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/01/1992** . 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: I Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia acquistavano la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dao Sigg.ri Cirio Pietro e Cresta Vittoria Maria, titolari della quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. Risulta atto di assoggettamento al regime della comunione legale di beni, Notaio Giovanni Walter Balbiano del 13/01/1978 Rep. 8105, Trascritto ad Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 11/02/1978 Reg. Part. 548, Reg. Gen. 682, in forza del quale i Sigg.ri Cirio Alfredo e Benevolo Virginia, hanno dichiarato che risultano assoggettati al regime suddetto i predetti immobili già di proprietà del Sig. Cirio Alfredo per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/02/2000** . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Ai Sigg.ri Cirio Lorenzo, Cirio Luigi, Benevolo Virginia la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 16, particella 89 subalterni 1,2,3 graffato con il mappale 565 subalterno 2,4, graffato con il mappale 565 subalterno 3, e mappale 565 subalterno 1, era pervenuta per successione di CIRIO ALFREDO nato a Alice Bel Colle il 07/10/1909 e deceduto il 17/01/1992, Den. n. 7 Vol. 714 trascritta a Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 21/12/1992, Reg. Gen. 5350, Reg. Part. 4232.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Atto per causa di morte - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: A OMISSIS la quota di 2/6 ciascuno di piena proprietà, delle unità immobiliari all'epoca distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 8,9,10, era pervenuta per successione in morte di BENEVOLO VIRGINIA, nata a Alice Bel Colle (AL) il 11/11/1912, titolare della quota di 2/3 di piena proprietà e deceduta il 09/02/2000, Den. n. 49, Vol. 774, trascritta il 21-03-2002, reg. gen. 1379, reg. part. 1076

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2000 al 24/04/2002 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: I Sigg.ri OMISSIS hanno tacitamente accettato il titolo di eredi legittimi della Sig.ra Benevolo Virginia.Si precisa che i beni pervenuti per successione sono indicati con i sub. 13-14-15 anzichè 8-9-10, essendo intervenuta variazione catastale dopo la trascrizione della dichiarazione di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2002 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: Con questo atto acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinte al catasto fabbricati al Foglio 16 particella 87 subalterni 13,14 e 15 dai Sigg.ri Cirio Lorenzo dato ad Alice Bel Colle il 11/11/1940 e Cirio Luigi nato a Incisa Scapaccino il 16/11/1943, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2007 al 06/03/2014 . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Da OMISSIS. DI OMISSIS & C. a OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2014 al . In forza di Trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2014 al . In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale da OMISSIS. DI PASTORE LOREDANA & C. a OMISSIS. DI OMISSIS & C.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 4356 del 18/03/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento Intonaci e pavimenti interni con revisione degli impianti
Presentazione in data 18/03/2002 al n. di prot. 4356

Numero pratica: CILAS PROT 2021/19809 del 13/12/2021
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: opere 110 relative a condominio in Via Gioberti - angolo Via Spalto Nord
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/12/2021 al n. di prot. 2021/19809

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Premesso che : - il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Nizza Monferrato, riferiva verbalmente alla scrivente che l'unica pratica edilizia non riportava allegati grafici (DIA del 18/03/2002 prot. n. 4356); - sull'atto di provenienza i venditori hanno dichiarato che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; - la planimetria catastale attuale, datata 05/11/2003, elaborato planimetrico a disposizione della scrivente è difforme a quelle precedenti depositate a catasto in data 15/03/2002 ed è difforme alla planimetria rappresentativa allegata all'atto di provenienza del 24/04/2002. Le difformità riscontrate consistono in; - realizzazione di un bagno con relativo antibagno nel retro negozio, costruendo una tramezza in detto locale; - chiusura di una porta che metteva in comunicazione gli attuali sub. 25 con il sub. 26 il tutto (ex sub. 14). a seguito di quanto sopra premesso, il CTU, ha provveduto a chiedere parere urbanistico al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Nizza Monferrato che ha risposto, verbalmente, alla scrivente che dette opere sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria.
Regolarizzabili mediante: La scrivente ha provveduto a chiedere parere in merito alla possibilità di sana-

re le opere attualmente difformi e quindi abusive. Il responsabile del procedimento del Comune di Nizza Monferrato ha risposto verbalmente alla richiesta della scrivente riferendo che dette opere si possono sanare mediante presentazione di una SCIA in SANATORIA.
Descrizione delle opere da sanare: - realizzazione di un bagno con relativo antibagno nel retro negozio, costruendo una tramezza in detto locale; - chiusura di una porta che metteva in comunicazione gli attuali sub. 25 con il sub. 26 il tutto (ex sub. 14).
I costi relativi alla pratica di sanatoria sono già stati conteggiati nel precedente CORPO E, negozio subalterno 25 formante il LOTTO n. 4 della presente perizia, unitamente al negozio subalterno 26 CORPO F.: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	CS - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 - Norme specifiche per interventi di zona Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie. 1) C.S. : Zona del centro storico perimetrata tra le vie Spalto Nord, via Tripoli, Piazza Garibaldi, corso IV Novembre, via Cirio, via S. Martino, è definita dalle norme che seguono sotto le lettere : A, B, C, D, E, F, G, H, I. Indicazioni specifiche riguardanti destinazioni d'uso e tipi di intervento ammesso e prescritto sono definiti nelle "schede di unità di intervento C.S." (P10) allegate alle presenti norme. Per i combinati effetti dei disposti di cui al punto 1), primo comma, art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ottavo comma dell'art. 40 ed infine del 15° comma dell'art. 49 della L.R. già citata, il rilascio di permesso di costruzione nell'area del Centro Storico, di cui al comma seguente è subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale di cui all'8° comma dell'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., parimenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti ad aree o edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono sottoposti al parere vincolante

	della Commissione di cui al 1° comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per i fini di cui sopra il P.R.G. individua le emergenze sottoposte a tutela architettonica e/o ambientale definite ai sensi e per i fini di cui all'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i. per i quali é previsto il ricorso alla commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 per gli interventi soggetti a Permesso di Costruzione e a Strumento Urbanistico Esecutivo. Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono come riferimento le indicazioni contenute nella L. 10/1977, L.457/1978 e nelle loro specificazioni contenute nella L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Eventuali modificazioni che si rendessero necessarie entro P.d.R. purché soddisfacenti i requisiti indicati nelle schede per unità d'intervento, non comportano variante al P.R.G. Le prescrizioni specifiche relative al C.S. sono le seguenti: A) L'attuazione delle modificazioni edilizie si attua attraverso piani di recupero ai sensi della L. 457/78, concessione singola Permesso di Costruzione singolo e autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto disposto dalla L. 10/77 e dalla L. 94/82. A questo fine l'intera area C.S. ha valore come zona di recupero secondo quanto disposto dall'art. 27 della L. 457/78. B) Gli interventi sono coordinati in "Unità di intervento"; essi si attuano rispettivamente con autorizzazione e concessione singola Permesso di Costruzione singolo quando sono rispettate le prescrizioni ed i vincoli imposti dall'elaborato "Schede unità di intervento C.S.", salvo che sia precisata dalle schede l'obbligatorietà della redazione di uno strumento Esecutivo o che l'Amministrazione comunale, con Delibera Consiliare - come previsto dall'art. 32 della L.R. 56/77 - renda obbligatoria la redazione del medesimo, con delimitazione di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77. Qualora si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede è necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nella unità. C) Unità di intervento Gli interventi ammessi sono coordinati in "unità di intervento". I progetti di intervento devono affrontare complessivamente tutta l'unità risolvendo, in uno dei modi ammessi, le carenze e il degrado e ottemperando ai vincoli imposti. Quanto sopra vale anche nei casi di intervento che interessi una parte soltanto dell'unità. In questi ultimi casi è necessaria la sottoscrizione unicamente del proprietario del lotto su cui si interviene, a meno che non si prevedano interventi diversi da quelli indicati come indirizzo nelle schede, caso nel quale è

	necessaria la sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari presenti nell'unità. Nei casi indicati nelle schede sono possibili interventi stralcio per parti (per corpi o per unità immobiliare). Tali stralci sono ammessi anche nei casi di interventi di ristrutturazione leggera o vincolata quando non siano prescritti interventi coordinati tra più lotti. Nei casi di interventi prescritti coordinati tra più lotti, all'atto della concessione del Permesso di Costruzione dovranno essere definiti i vincoli di comparto secondo la procedura di cui all'art. 23 della L. 1150/42 e art. 46 della L.R. 56/77 modificata e vanno previsti accordi tra proprietari che permettano soluzioni di ripristino, che tutelino la omogeneità dell'assetto finale dell'intervento, anche se questo avviene in tempi diversi. I vincoli concordati devono formare oggetto di atto unilaterale di impegno, sottoscritto da tutti gli interessati. D) Prescrizioni Gli interventi ammessi con autorizzazione o concessione singola Permesso di Costruzione singolo devono essere eseguiti secondo le prescrizioni esecutive di cui all'art. 14 delle presenti norme e in caso di tutela o di vincolo sono sottoposte a tutte le operazioni di controllo degli elementi vincolati o da tutelare che sono conseguenti o preventive all'intervento: la concessione il Permesso di Costruzione è subordinata subordinato alla verifica di ottemperanza dell'intervento alle operazioni prescritte. E) Indirizzi, tutele, vincoli Le indicazioni contenute nelle schede per unità di intervento allegate alle tavole di P.R.G. sono distinte in: a) informazioni b) indirizzi c) tutele e vincoli. a) Sono informazioni i dati quantitativi riguardanti lo stato delle edificazioni, degli usi esistenti, i dati socio economici, le valutazioni sul degrado e l'obsolescenza funzionale e gli elementi di morfologia. Inoltre sono da considerarsi informazioni le basi planimetriche e di sezione su cui sono apposte le indicazioni del Piano. Le informazioni sono soggette a variazione o a precisazione all'atto di concessione Permesso di Costruzione, di convenzione o di Piano di Recupero. b) Gli indirizzi sono da considerarsi definitori del campo di possibilità in cui può essere collocato l'intervento e indice degli interventi necessari per risolvere complessivamente i problemi di ripristino posti dall'unità di intervento. Nel caso di condizioni degli edifici rilevate all'atto dell'intervento diverse da quelle indicate nelle schede, agli indirizzi possono essere date risposte diverse da quelle previste nell'ambito del progetto edilizio, purché venga comunque raggiunta complessivamente una risposta adeguata alle proposte indicate in scheda.

	c) La tutela si applica alle componenti morfologiche, ai complessi edilizi, agli usi, agli utenti che devono essere mantenuti perché funzionali alla conservazione generale della continuità storica della città e dei suoi elementi. In questi casi la tutela viene espressamente citata nelle schede ed assume valore rispetto allo specifico elemento indicato. La tutela indica l'impegno obbligatorio a tener conto nell'intervento della sistemazione e della valorizzazione degli elementi indicati, o a definire in convenzione i punti determinanti del contratto economico e gestionale che garantisce gli usi, gli utenti, i modelli tutelati. I vincoli sono espressamente citati nelle schede e vengono localizzati in tavola, per essere trascritti nel catalogo dei beni culturali, ambientali del Comune. Per tutela puntuale si intende il riferimento ad elementi architettonici particolari individuati in scheda. Per tutela dell'edificio si intende la valorizzazione dell'unità e dell'identità di edifici di particolare rilievo, da ottenere attraverso gli interventi indicati. Per tutela del complesso morfologico si intende la valorizzazione di impianti tipologici compiuti attraverso il mantenimento dei rapporti volumetrici, della gerarchia tra corpi edilizi principali e secondari, degli spazi di pertinenza e della individualità del complesso rispetto al contesto circostante. Per tutela ambientale si intendono particolari indicazioni relative ad elementi omogenei da salvaguardare in zone specifiche del centro storico. 1) Il paese: zona ad alto frazionamento e ad aggregazione spontanea dei corpi edilizi, che viene tutelata con il mantenimento degli elementi che differenziano i vari corpi (altezza, allineamenti, ritmo aperture). 2) Unità artigiane: unità di intervento con morfologia a grande corte di cui si tutela l'uso con interventi che devono rientrare nei seguenti casi: - corpo ad uso residenziale in linea su strada con accesso carraio e corti a destinazione produttiva lungo i lati della corte con un massimo di tre lati occupati; - inversione degli usi dell'isolato 2 nelle schede unità di intervento (P10), ammessa con corpi residenziali sul lato di fondo della corte ed edifici per usi produttivi su strada; La concessione Il Permesso di Costruzione per le opere relative ad incrementi di superfici di Ditte già insediate o di nuove Ditte, va verificata entro programmi di sviluppo delle Ditte stesse e delle assistenze agli insediamenti produttivi predisposte dal Comune (PEC, convenzioni ex art. 53 L. 56/77). 3) Ingresso alla città: interventi speciali all'inizio delle vie Carlo Alberto e Pio Corsi per la segnalazione dell'ingresso al Centro Storico. Vanno progettati interventi di

	rinnovo che siano simmetrici ai lati delle vie, si evidenzino dal fronte su piazza Garibaldi con una morfologia fortemente anomala e siano in continuità con le vie, ma distinti per caratteristiche di materiali e ritmi compositivi. 4) Via Carlo Alberto: asse centrale dell'impianto storico di cui vanno tutelati e valorizzati i particolari elementi di interesse collettivo e ambientale. Tutti gli interventi, oltre a quanto già prescritto nelle schede di unità di intervento (P10), dovranno porre particolare attenzione alla valorizzazione dei seguenti elementi : • gli interventi, di qualunque livello, se riguardanti fronti pubblici (facciate, portici e sottoportici), potranno essere autorizzati con attenta definizione dei dettagli costruttivi, delle caratteristiche dei materiali, e previa fornitura di esauriente documentazione fotografica e campionatura dei materiali esistenti ed in progetto; • dovranno venire eliminati, dai fronti pubblici, elementi aggiunti, anche se tecnologici (cavi, tubazioni, ecc.). In caso di incompatibilità con norme tecniche di settore, andrà comunque predisposto un dettagliato progetto di inserimento; • dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli attuali porticati (interassi, rapporti dimensionali, curvature, ecc.). In caso di necessità di ricostruzione, i nuovi manufatti andranno uniformati alle dominanze ambientali preesistenti nell'intorno. • gli interventi di sistemazione sulle pavimentazioni dei sottoportici, andranno eseguiti con eliminazione delle barriere architettoniche e con omogeneità dei materiali e delle tecniche esecutive con il sedime stradale, secondo le indicazioni del Comune. • il Comune predisporrà, in merito agli elementi di interesse ambientale e pubblico, appositi Progetti Particolareggiati di settore, con particolare riferimento alle coloriture delle facciate, alle tipologie ed alle caratteristiche dei materiali da impiegarsi, anche in riferimento agli elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, infrastrutture, oggetti di arredo, pavimentazioni, ecc.); • vanno tutelati gli elementi di arredo commerciale esistenti di significativo valore storico e/o documentario (vetrine, insegne). I nuovi inserimenti, di norma, dovranno uniformarsi per ritmi compositivi e materiali e alle preesistenze più significative, con preferenza per le tipologie a serramento "in luce", ovvero portavetrina in legno o metallo verniciato, con esclusione di alluminio con finitura lucida, inserita nel vano architettonico, senza alcuna particolare aggiunta, e con l'insegna a giorno inserita nell'imposta, o applicata al di sopra della cornice stessa; • Fatte salve le norme di sicurezza vigenti, sarà

	consentita la rifunzionalizzazione dei piani seminterrati e primo, con eventuale modifica della destinazione d'uso preesistente, per usi commerciali. In tal caso dette superfici dovranno essere funzionalmente collegate con le unità commerciali esistenti al Piano terreno. Non saranno consentite modifiche delle aperture a piano primo in contrasto con quelle tipiche esistenti lungo la Via. F) Indicazioni per il trattamento delle facciate e delle corti. Il trattamento dei fronti su via o spazio pubblico e l'edificazione di autorimesse è disciplinato nelle apposite indicazioni prescritte in tavole e in scheda. In linea generale le categorie di intervento sulle facciate sono raggruppabili nei seguenti tipi: a) Tutela manutenzione, comprendente il ripristino degli intonaci, delle sovrastrutture, degli infissi e delle parti di accesso (ingressi, androni, etc.), in edifici compiuti dal punto di vista compositivo e non alterati gravemente da manomissioni; b) Tutela riordino, comprendente oltre alle operazioni del punto a), eventuali operazioni di ripulitura, di sovrastrutture aggiunte, di eliminazione di paramenti, vetrine, oggetti deturpanti, di chiusura o apertura di luci previste nell'originario disegno di facciata o completanti in modo evidente una composizione progettata. c) Ristrutturazione vincolata : rifacimento della facciata, con vincolo di allineamento, di altezza massima, di tipologia della copertura e di due dei seguenti elementi riferiti o ad edifici specificati in scheda o alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'intorno e tutelate con manutenzione nel Piano: 1) ritmo e forma delle aperture; 2) posizione di balconi e ballatoi; 3) ripresa di decorazioni o sottolineature, di finestre, di marcapiano, di cornicione; 4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetrie edifici vicini. Il trattamento delle facciate su corte, ove non specificato diversamente, deve essere disciplinato con le indicazioni previste per la ristrutturazione vincolata. Il trattamento degli spazi su corte ove indicato con tutela corrisponde al mantenimento integrale dello spazio corte con riqualificazione dei fronti, rendendo omogenee le morfologie di facciata a quelle originarie; ove indicato con riordino il trattamento corrisponde ad operazioni prescritte di ripulitura e di sovrastruttura e di corpi ingombranti il piano terreno, e una riqualificazione degli affacci anche con disegni di nuova progettazione. I parcheggi di uso privato possono essere ricavati, ove ammesso, nell'ambito delle corti, con accesso carraio già esistente e senza tutele che rendano tale transito incompatibile. La misura delle autorimesse, il perimetro esatto

	delle parti sotterranee, l'accesso e le modalità organizzative dei consorzi di utenza possono essere modificate anche fortemente purché si realizzino opere anche per parti che non pregiudichino la possibilità di compiere quanto indicato in tavola. Gli ingressi ai sotterranei e le chiusure delle autorimesse devono essere per quanto possibile adeguati all'ambiente circostante, con utilizzo di materiali e posizionamento nelle corti atto a rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente. G) Piani di recupero e piani di comparto Nelle aree individuate in tavola, i confini dei Piani di Recupero o i comparti indicati sono vincolati per l'attuazione da parte di privati del Piano Regolatore. Eventuali altri Piani di Recupero possono essere individuati nell'ambito del P.P.A. che assume per parti l'attuazione del P.R.G. Nei casi di edifici inseriti in Piani di Recupero il vincolo alla preventiva adozione del Piano deve essere considerato tassativo per gli interventi sottoposti a concessione Permesso di Costruzione. Le indicazioni contenute nelle schede possono essere precisate nella redazione del Piano di Recupero senza modificazione degli obiettivi nella destinazione d'uso, nella tutela delle utenze e delle architetture, nel livello di intensità degli interventi (salvo variazioni legate ad esigenze tecniche derivate dall'approfondimento delle indagini e dal livello esecutivo della progettazione). Nel rispetto del numero massimo dei piani e degli allineamenti previsti dalle schede delle unità d'intervento allegate, i progetti edilizi possono comportare, in sede di Piani di Recupero, variazioni delle quantità edificabili in misura non superiore al 15% di quella indicata nelle schede suddette. H) Piani esecutivi convenzionati All'interno delle unità di intervento può essere prevista una serie di opere che comportano l'accordo consortile dei proprietari dell'unità. L'accordo tra i proprietari, nel caso in cui non sia raggiunto per via bonaria può essere raggiunto con la procedura dell'art. 44 L.R. 56, attraverso l'applicazione automativa dell'unità di intervento del Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio, quando essa sia inserita in P.P.A. approvato. All'interno delle aree individuate per i piani di recupero o comparti attuativi può essere applicata una normativa consortile di rilottizzazione fondiaria, adeguata alle edificazioni del Piano, secondo quanto specificato nei Piani di Recupero e nella convenzione di comparto elaborata dal Comune per ogni zona. I) Indicazioni per il convenzionamento Le convenzioni previste per definire i caratteri degli interventi da concedere devono essere

	riferite a modelli di convenzione tipo contenenti: a) l'identificazione delle aree eventualmente previste come utili per opere di urbanizzazione pertanto da cedere gratuitamente al Comune. b) la quota di oneri urbanizzativi prevista in base al livello catastale dell'opera su cui si interviene e all'entità dei lavori prevedibili. c) la specificazione delle modalità di gestione, di vendita, di locazione delle parti residenziali degli edifici con fissazione: - del mantenimento degli attuali utenti, delle modalità della loro ricollocazione nel periodo di inagibilità per lavori, delle eventuali ricollocazioni permanenti in zona ad affitti controllati (secondo le tutele espresse in ogni scheda); - la quota di alloggi da mantenere disponibili per locazione ad affitti concordati. d) L'identificazione della destinazione d'uso delle singole parti e la specificazione degli interventi atti a garantire l'abitabilità e l'agibilità dei locali in ottemperanza al regolamento prestazionale. e) i tagli ed i tipi degli alloggi previsti con garanzia di tutela per gli eventuali modelli d'uso che si vogliono conservare. f) le modalità di partecipazione al consorzio dei proprietari nell'unità di intervento e il rapporto finanziario e giuridico tra vari operatori partecipanti all'intervento. g) i tempi e le fasi dell'intervento e del rapporto con gli utenti. h) Previsioni particolari Nelle unità di intervento identificate in cartografia di PRG e nelle “schede di unità d’intervento del centro storico” e nelle schede dei servizi con sigla AS1 (Attrezzature sociali e sanitarie di cui all’art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), nell’ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, previa stipula di convenzione “quadro” tra l’ASL e l’Amministrazione comunale finalizzata al riutilizzo degli immobili dell’ASL non più necessari allo svolgimento delle funzioni originarie in quanto connessi alla rilocalizzazione dei servizi socio-sanitari in area prevista in cartografia di PRG e nella schede dei servizi con sigla AS * (redistribuzione aree per servizi di interesse generale di cui all’art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i.), sono ammesse nuove destinazioni a residenza e terziario con possibilità di specificazione dei tipi di intervento di cui all’art. 10 delle N.T.A. Sono fatte salve le prescrizioni di carattere qualitativo di cui ai commi precedenti del presente articolo, anche per quanto identificate nella cartografia di PRG (TAV. P7-P8-P9) e nelle “schede di unità d’intervento del centro storico”.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabil-	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **F**

Negozio posto al piano terra, facente parte del condominio denominato "Condominio Casa Cirio", sito nel centro storico della cittadina di Nizza Monferrato, con accesso dal civico n. 40 di Via Gioberti, ad angolo con Via Spalto Nord.
Il condominio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato. La costruzione originaria è antecedente al 1° settembre 1967, presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento, ed è stata successivamente ristrutturata. L'edificio è privo di ascensore. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate; la copertura del fabbricato è a falde inclinate, con piccola e grossa orditura in legno e manto in coppi, che necessita di interventi di manutenzione straordinaria.
Il negozio è composto da un unico vano, di forma assimilabile a un trapezio rettangolo, con antibagno e bagno dotato di apertura diretta verso l'esterno.
L'unità è dotata di riscaldamento autonomo a gas metano tramite caldaia murale, con diffusione del calore mediante caloriferi a parete. Sono presenti impianto elettrico, impianto di condizionamento, impianto idrico-sanitario e fognario. I serramenti esterni, in legno, sono dotati di doppi vetri con inferriate; le porte interne sono in legno tamburato pannellato. La pavimentazione è in ceramica, mentre pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelatore in acciaio.
Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione.
Lo stabile condominiale è stato recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica che hanno contribuito a valorizzarlo.

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

Superficie complessiva di circa mq **46,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 40;
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	A vista l'impianto risulta a norma in base alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo - gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	A vista l'impianto risulta a norma in base alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con 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.

Destinazione	Parametro	Superficie rea-le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio, antibagno e w.c.	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
		46,00		**46,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

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 Asti;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Uffici, stato conservativo normale da 800,00 €/mq a 1250,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

F. Negozi, botteghe [C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Negozio, antibagno e w.c.	46,00	€ 900,00	€ 41.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.400,00
Valore Finale	**€ 41.400,00**
Valore corpo	€ 41.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
F	Negozi, botteghe [C1]	46,00	€ 41.400,00	€ 41.400,00

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%) € 6.210,00

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: **€ 35.200,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Imposta di registro

Allegati

Fascicolo allegati generale - Documenti comuni a tutti i lotti
Allegato gen A: Copia incarico
Allegato gen B: Visure catastali
Allegato gen C: Visure storiche ipotecarie
Allegato gen D: Mappe catastali di tutti i lotti

Fascicolo allegati 1 documenti lotto 1
Allegato 1A: planimetrie catastali, elaborato planimetrico e scheda esplicativa difformità
Allegato 1B: documentazione fotografica
Allegato 1C: Documentazione edilizia

Fascicolo allegati 2 documenti lotto 2
Allegato 2A: planimetrie catastali, elaborato planimetrico e scheda esplicativa difformità
Allegato 2B: documentazione fotografica
Allegato 2C: documentazione edilizia

Fascicolo allegati 3 documenti lotto 3
Allegato 3A: planimetrie catastali
Allegato 3B: documentazione fotografica

Fascicolo allegati 4 documenti lotto 4
Allegato 4A: planimetrie catastali

Allegato 4B: documentazione fotografica

Fascicolo allegati 5 documenti lotto 5
Allegato 5A: planimetrie catastali
Allegato 5B: documentazione fotografica
Allegato 5C: documentazione edilizia e APE post intero edificio

Fascicolo allegati 6 documenti lotto 6
Allegato 6A: planimetrie catastali
Allegato 6B: documentazione fotografica

Fascicolo allegati 7 documenti comuni ai lotti 3,4,5,6

Fascicolo ricevute invio perizia alle parti (PEC)

fascicolo spese sostenute dal CTU

Data generazione:
29-07-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Mauro Caratti