



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **72/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 40 - Alloggio in piano
secondo e terzo con accesso-
ri



Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotechnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS - proprietà 1000/1000, foglio 17, particella 354, subalterno 154, indirizzo Via Roma, scala C, piano S1 - 2 - 3 , comune Nizza Monferrato , categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,00, superficie mq. 77,00; escluse aree scoperte mq. 75,00 , rendita € 268.56

2. Stato di possesso

Bene: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2022 registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile

Registrato a Asti il 18/03/2022 ai nn.2038 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Carlo - Via Roma - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

Valore complessivo intero: 88.000,00



Beni in **Nizza Monferrato (AT)**
Località/Frazione
Via San Carlo - Via Roma



Lotto: 40 - Alloggio in piano secondo e terzo con accessori

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP: 14068, Via Roma c.n. 78 - scala C

Quota e tipologia del diritto

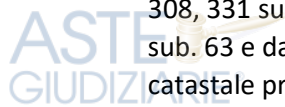
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - proprietà 1000/1000, foglio 17, particella 354, subalterno 154, indirizzo Via Roma, scala C, piano S1 - 2 - 3, comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,00, superficie mq. 77,00; escluse aree scoperte mq. 75,00, rendita € 268.56

Derivante da: NCT: Impianto meccanografico del 02/01/1976; NCT: Tipo frazionamento prot. n. AT0007384 del 26/01/2004; NCT: Tipo mappale prot. AT0011164 del 13/02/2006; NCT: Tipo frazionamento prot. n. AT0188183 del 12/11/2007: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 soppressione delle originarie particelle 92, 308, 331 e costituzione delle derivate particelle 339, 340, 341, 342, 343, 344; NCEU: Denuncia di fabbricato urbano prot. n. AT0206884 del 23/11/2007: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 costituzione aree urbane: n. 339 di mq. 20,00; n. 340 di mq. 6,00, n. 341 di mq. 14,00 n. 342 di mq. 7,00, n. 344 di mq. 33; NCT: Tipo frazionamento prot. n. AT0195881 del 19/11/2008: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 soppressione delle originarie particelle 100 e costituzione fra le altre - delle derivate particelle 345; NCT: Tipo mappale prot. n. AT00061631 del 20/04/2012: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 soppressione delle originarie particelle 100, e costituzione delle derivate particelle 348; NCEU: Denuncia di fabbricato urbano prot. n. AT0064231 del 26/04/2012: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 costituzione unità immobiliare in categoria "D1" di cui al mappale 348; NCT: Tipo mappale prot. n. AT0012406 del 15/02/2013: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 soppressione delle originarie particelle n.92 di mq. 100,00, n. 100 di mq. 645,00, n. 249 di mq. 375, n. 250 di mq. 135, n. 308 di mq. 393, n. 331 di mq. 660,00 e conseguente costituzione delle derivate parti-celle 331 di mq. 3208,00; NCEU: Denuncia di variazione prot. n. AT0021413 del 19/03/2013 per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione: Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 soppressione delle originarie U.I.U. n. 92, 100 sub.8, 100 sub.9, 100 sub.10, 100 sub. 11, 100 sub. 12, 249 sub. 2, 250, 308, 331 sub. 2, 331 sub. 3, 322 sub. 4, e costituzione delle derivate U.I.U. n. 331 da sub. 4 a sub. 63 e da sub. 65 a sub.148; n. 322 da sub. 14 a sub. 39; NCEU: Bonifica identificativo catastale prot. AT0071875 del 12/10/2015: sostituzione identificativo mappale 331 con mappale 354. NCEU: Denuncia di variazione della destinazione da F/4 a A/2 e C/6 prot. AT0081424 del 10/11/2016;

Confini: A Nord - Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 151; BCNC – vano scala condominiale “ C “; A Nord - Est: vuoto su strada comunale; A Sud - Est: vuoto su strada comunale; A Sud –



Ovest: altra U.I.U. mappale 354 sub. 155;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione all'avvenuta modifica della partizione interna dei locali in piano secondo relativamente all'avvenuta demolizione di alcune tramezzature di delimitazione del piccolo locale disimpegno posto tra il vano scala, cucina e bagno. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio con accessori facente parte di complesso condominiale suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale / periferica del con-centrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione oltre che a servizi pubblici urbani.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2022 registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile Registrato a Asti il 18/03/2022 ai nn.2038 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Nel contratto di affitto è stato erroneamente indicato il locale cantina pertinenziale identificandolo a Fg. 17 mappale 354 sub. 152 (immobile estraneo alla procedura).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mu-

tuo; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 30/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; Note: Durata: 25 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCT: Fg. 17 mappale 92 – E.U. di mq. 1040,00 NCEU: Fg. 17 mappale 92 – categ. C/2 di mq. 259,00 NCT: Fg. 17 mappale 308 – E.U. di mq. 400,00 NCEU: Fg. 17 mappale 308 – categ. C/2 di mq. 438,00 (ex mappale 130) NCT: Fg. 17 mappale 331 – E.U. di mq. 700,00 NCEU: Fg. 17 mappale 331 sub. 2 – categ. D/2 NCEU: Fg. 17 mappale 331 sub. 3 – categ. A/3 di vani 4,00 NCT: Fg. 17 mappale 100 – E.U. di mq. 690,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 8 – categ. C/6 di mq. 235,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 9 – categ. C/6 di mq. 44,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 10 – categ. A/10 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 11 – categ. A/3 di vani 4,00 NCEU: Fg. 17 mappale 100 sub. 12 – categ. A/2 di vani 7,00 Annotazione n. 210 / 1535 del 28/03/2008 – frazionamento di quota Annotazione n. 344 / 3266 del 08/08/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 418 / 3813 del 08/10/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 553 / 5082 del 31/12/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 127 / 1331 del 23/04/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 181 / 1944 del 12/06/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 144 / 1572 del 28/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 145 / 1573 del 28/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 146 / 1574 del 28/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 147 / 1575 del 28/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 55 / 647 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 211 / 1571 del 10/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 217 / 1630 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 450 / 3573 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 256 / 1912 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00; Note: IDurata: 25 anni Immobili interessati Comune di Acqui Terme: NCT: Fg. 23 mappale 1492 – E.U. di mq. 3520,00 (ex mappale 22) Annotazione n. 292 / 2153 del 05/05/2010 – restrizione di beni Annotazione n. 9 / 101 del 11/01/2011 – restrizione di beni Annotazione n. 110 / 974 del 13/03/2012 – restrizione di beni Annotazione n. 173 / 1625 del 03/05/2012 – restrizione di beni Annotazione n. 63 / 656 del 28/02/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 156 / 1684 del 23/05/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 149 / 1577 del 28/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 150 / 1578 del 28/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 151 / 1579 del 28/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 152 / 1580 del 28/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 333 / 2619 del 20/06/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 536 / 4497 del 30/10/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 547 / 4565 del 05/11/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 551 / 4626 del 08/11/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 563 / 4821 del 20/11/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 137 / 1103 del 17/03/2020 – restrizione di beni Annotazione n. 322 / 2650 del 04/08/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/08/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00; Note: DDurata: 25 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCT: Fg. 17 mappale 249 – E.U. di mq. 375,00 NCT: Fg. 17 mappale 250 – E.U. di mq. 135,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 1 – categ. A/4 di vani 8,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 2 – categ. C/2 di mq. 166,00 NCT: Fg. 17 mappale 322 – E.U. di mq. 1280,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 4 – categ. C/2 di mq.

313,00 Annotazione n. 345 / 3267 del 08/08/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 419 / 3814 del 08/10/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 554 / 5083 del 31/12/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 128 / 1332 del 23/04/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 182 / 1945 del 12/06/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 128 / 1379 del 15/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 129 / 1380 del 15/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 130 / 1381 del 15/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 131 / 1382 del 15/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 56 / 648 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 212 / 1572 del 10/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 218 / 1631 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 451 / 3574 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 257 / 1913 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 20/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: €

1.000.000,00; Note: Durata: 25 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCT: Fg. 17 mappale 249 – E.U. di mq. 375,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 1 – categ. A/4 di vani 8,00 NCEU: Fg. 17 mappale 249 sub. 2 – categ. C/2 di mq. 166,00 NCT: Fg. 17 mappale 250 – E.U. di mq. 135,00 NCEU: Fg. 17 mappale 250 sub. / – categ. C/2 di mq. 294,00 NCT: Fg. 17 mappale 322 – E.U. di mq. 1280,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 4 – categ. C/2 di mq. 313,00 Annotazione n. 346 / 3268 del 08/08/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 420 / 3815 del 08/10/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 555 / 5084 del 31/12/2013 – restrizione di beni Annotazione n. 129 / 1333 del 23/04/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 183 / 1946 del 12/06/2014 – restrizione di beni Annotazione n. 124 / 1375 del 15/04/2016 – erogazione a saldo Annotazione n. 125 / 1376 del 15/04/2016 – atto di rinegoziazione mutuo Annotazione n. 126 / 1377 del 15/04/2016 – riduzione di somma Annotazione n. 127 / 1378 del 15/04/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 57 / 649 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 213 / 1573 del 10/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 219 / 1632 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 452 / 3575 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 258 / 1914 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00;

Note: Durata: 20 anni Immobili interessati Comune di Acqui Terme: NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 28 – categ. A/2 di vani 5,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 37 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 49 – categ. C/6 di mq. 14,00 Annotazione n. 138 / 1104 del 17/03/2020 – restrizione di beni Annotazione n. 323 / 2651 del 04/08/2020 – restrizione di beni .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.660.000,00; Importo capitale: €

1.330.000,00; Note: Durata: 20 anni Immobili interessati Comune di Nizza Monferrato: NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 18 – categ. C/2 di mq. 2,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 19 – categ. C/2 di mq. 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 23 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 24 – categ. C/6 di mq. 23,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 30 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 31 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 33 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 35 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 36 – categ. F/4

NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 40 – categ. C/6 di mq. 35,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 68 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 69 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 71 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 74 – categ. C/6 di mq. 15,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 78 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 80 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 83 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 84 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 85 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 88 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 89 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 95 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 96 – categ. D/8 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 98 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 95 – categ. A/3 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 101 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 102 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 106 – categ. A/2 di vani 7,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 108 – categ. A/3 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 109 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 110 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 113 – categ. A/2 di vani 5,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 117 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 118 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 120 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 121 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 123 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 127 – categ. A/2 di vani 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 128 – categ. A/3 di vani 4,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 129 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 130 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 132 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 15 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 18 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 19 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 20 – categ. C/6 di mq. 12,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 22 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 25 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 42 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 47 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 48 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 49 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 53 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 150 – categ. C/6 di mq. 25,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 26 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 27 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 28 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 29 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 30 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 31 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 32 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 35 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 38 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 39 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 60 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 62 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 63 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 65 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 67 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 133 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 134 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 135 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 136 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 137 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 138 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 139 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 140 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 141 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 142 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 143 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 144 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 145 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 146 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 147 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 148 – categ. F/4 Annotazione n. 289 / 3161 del 27/07/2016 – restrizione di beni Annotazione n. 58 / 650 del 17/02/2017 – restrizione di beni Annotazione n. 210 / 1501 del 05/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 220 / 1633 del 16/04/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 453 / 3576 del 20/08/2019 – restrizione di beni Annotazione n. 259 / 1915 del 23/06/2020 – restrizione di beni .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento im-

mobili; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/03/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati: Comune di Acqui Terme NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 41 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 44 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 45 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 46 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 47 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 17 mappale 1875 sub. 49 – categ. C/6 di mq. 14,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 56 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 57 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 61 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 62 – categ. C/6 di mq. 17,00 NCEU: Fg. 23 mappale 1875 sub. 63 – categ. C/6 di mq. 17,00 Comune di Nizza Monferrato NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 18 – categ. C/2 di mq. 2,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 19 – categ. C/2 di mq. 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 23 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 24 – categ. C/6 di mq. 23,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 30 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 33 – categ. C/6 di mq. 15,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 40 – categ. C/6 di mq. 35,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 42 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 47 – categ. C/6 di mq. 37,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 49 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 53 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 60 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 62 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 74 – categ. C/6 di mq. 15,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 78 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 80 – categ. C/6 di mq. 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 85 – categ. A/3 di vani 4,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 88 – categ. A/2 di vani 2,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 95 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 102 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 106 – categ. A/2 di vani 7,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 108 – categ. A/3 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 109 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 110 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 127 – categ. A/2 di vani 6,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 128 – categ. A/3 di vani 4,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 132 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 133 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 134 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 135 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 136 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 137 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 138 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 139 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 140 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 141 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 142 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 143 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 144 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 145 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 146 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 147 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 148 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 150 – categ. C/6 di mq. 25,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 154 – categ. A/2 di vani 4,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 155 – categ. A/2 di vani 3,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 156 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 158 – categ. A/2 di vani 2,50 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 161 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 162 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 163 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 164 – categ. D/6 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 165 – categ. C/2 di mq. 168,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 166 – categ. C/6 di mq. 31,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 167 – categ. C/3 di mq. 71,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 168 – categ. C/3 di mq. 177,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 169 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 170 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 171 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 172 – categ. A/2 di vani 3,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 173 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 174 – categ. C/6 di mq. 16,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 175 – categ. A/3 di vani 5,00 NCEU: Fg. 17 mappale 354 sub. 176 – categ. A/3 di vani 3,50

NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 15 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 18 – categ. F/4
 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 19 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 20 – categ. C/6 di
 mq. 12,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 21 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322
 sub. 22 – categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 25 – categ. C/6 di mq. 14,00
 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 27 – categ. C/6 di mq. 13,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 29 –
 categ. C/6 di mq. 11,00 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 30 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322
 sub. 31 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 32 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322
 sub. 36 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 38 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322
 sub. 39 – categ. F/4 NCEU: Fg. 17 mappale 322 sub. 40 – categ. C/6 di mq. 19,00 NCEU: Fg. 17
 mappale 322 sub. 41 – categ. C/6 di mq. 13,00 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Situazione al 23/10/2024 così come comunicata dall'OMISSIS: €.3.799,36

Millesimi di proprietà: 59,81

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di l'impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggettato alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 350,00.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Si richiama regolamento di condominio di cui ad rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 31/07/2013 rept. 118267 / 18998, registrato ad Asti in data 07/08/2013 ai n. 4941 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 08/08/2013 ai n. 2627/3256

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1961 al 21/06/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Note: Per scioglimento dello stato di comunione, fermo restando l'usufrutto uxorio della madre: SOMISSIS, viene assegnato: - alla Sig.ra OMISSIS - LOTTO PRIMO: A) - Nizza Monferrato, porzione di fabbricato urbano, da terra a tetto, prospiciente la Via Roma, angolo Via San Carlo, composta di tre piani fuori terra, cantina e cortile interno. Detta porzione di immobile confina: Corso Roma, Via San Carlo, lotto secondo, proprietà Boaro. Al Catasto fabbricati: partita 1758 - Fg. 17 mappale 94 - casa uso albergo di cui sotterraneo vani 2, terre-no vani 7, primo piano vani 5, secondo piano vani 7; Fg. 17 mappale 93/a - area di fabbricato urbano (corte con porticato) di are 4,50. - alla Sig. OMISSIS - LOTTO SECONDO A) - Nizza Monferrato - porzione di fabbricato, in

parte urbano ed in parte rurale, da terra a tetto, con accesso dalla Via San Carlo (attraverso strada privata), composta di due piani fuori terra, cortile e porti-cati. Detta porzione di immobile confina: Via San Carlo, proprietà Guasti, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà Boaro e lotto primo. Al Catasto fabbricati: partita 1758 - Fg. 17 mappale 93/b - area di fabbricato urbano (casa con cantina, portico e fienile) di are 4,00, di cui sotterraneo vani 2, piano terreno vani 4, piano primo vani 4. Al catasto terreni: partita 110 - Fg. 17 mappale 92 - fabbricato rurale di are 10,40. In particolare è stato convenuto: 1) - I tratti di muro compresi nella planimetria allegata sub. A al titolo, fra le lettere "A-B", e le lettere "D-E" restano comuni fra le parti, da terra a tetto; 2) - le vedute esistenti nel tratto di muro compreso fra le lettere "C-D" nella citata planimetria saranno mantenute fino al 31/03/1964, dopo tale data dovranno essere chiuse a spese comuni, comunque l'as-segnataria del lotto SECONDO, avrà diritto di aprire in detto tratto di muro, luci aventi i requisiti di leg-ge; 3) - nel tratto di muro compreso nella citata planimetria fra le lettere "B-C" potranno essere mantenu-te luci aventi i requisiti di legge, però l'assegnataria del lotto PRIMO in caso di costruzione dovrà osser-vare la distanza di mt. 1,50 da detto muro mentre potrà costruire sul confine in caso di arretramento del detto muro "B-C"; 4) - Nessun diritto di passaggio compete a ciascun lotto a carico dell'altro, avendo ciascuno di essi ac-cesso diretto alla strada pubblica e per-tanto le eventuali comunicazioni fra i due lotti dovranno essere eliminate.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/1983 al 08/11/1991 . 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: Dichiarazione di successione in morte della Sig.ra OMISSIS Linda, nata a Vaglio Serra il 22/11/1913 - C.F.: VSCLND13S62L531Q - deceduta in Nizza Monferrato il 31/12/1983 Eredità devoluta per legge a: - OMISSIS – figlio; - OMISSIS Pietro – rinunciatario con verbale della Pretura di Nizza Monferrato registrato il 12/06/1984 al n. 49 vol. 58. Immobili costituenti l'attivo ereditario - fra gli altri Comune di Nizza Monferrato catasto fabbricati - par-tita 792 - fabbricato in Via San Carlo c.n. 24 - Fg. 17 mappale 91 categ. A/2 di cl. 1 - vani 7,50. Accettazione tacita eredità a rogito OMISSIS repert. 104108 in data 27/01/2005, tra-scritta ad Acqui Terme in data 29/09/2022 reg. gen. 4345 - reg. part. 3538 Immobili interessati: NCEU Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 mappale 90 sub. 1 graffato con mappale 91 sub. 3.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1985 al 21/06/2007. 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: Dichiarazione di successione in morte del OMISSIS deceduto in Torino il 02/08/1985 Eredità devoluta per testamento olografo in atti Notaio TORELLO registrato ad Acqui Terme il 02/01/1986 al n. 41 vol. 361 Eredi: - GOMISSIS Immobili costituenti l'attivo ereditario - fra gli altri - Comune di Nizza Monferrato catasto fabbricati: partita 1177 - Fg. 17 mappale 100/1 categ. A/4 di cl. 1 - vani 4,50 - Fg. 17 mappale 100/2 categ. A/2 di cl. 1 - vani 5,50 - Fg. 17 mappale 100/3 categ. A/4 di cl. 2 - vani 3,50 - Fg. 17 mappale 100/4 categ. A/4 di cl. 3 - vani 6,00 - Fg. 17 mappale 100/5 graffato con mappale 120 categ. C/2 di cl. 5 - mq. 209,00 Accettazione tacita eredità a rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico repert. 78055 in data 21/06/2007 trascritta ad Acqui Terme in data 29/09/2022 reg. gen. 4344 - reg. part. 3537 Immobili interessati: NCEU Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 mappale 100 sub. 8, 9, 10, 11,12.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/11/1991 al 19/05/2009 . 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: Il Sig. OMISSIS, vende e trasferisce ai SOMISSIS, le seguenti unità immobiliari in Comune di Nizza Monferrato - Via San Carlo c.n. 24 / 26 e precisamente: a) - fabbricato di civile ab-

itazione composto di due locali ad uso cantina al piano interrato, due vani, cu-cinotta, scala, gabinetto al piano terreno, tre vani, scala, gabinetto e locale nudo tetto al piano primo, tre vani solaio a nudo tetto al piano sottotetto a confini, eredi OMISSIS, Via San Carlo, OMISSIS, residua proprietà alienante, OMISSIS. NCEU Comune di Nizza Monferrato - partita 2159 - Fg. 17 mappale 91 sub. 2 - categ A/4 di cl. 3 - vani 8,00; b) - locali adibiti a magazzino tettoia siti nell'interno del corpo di fabbrica, a confini: OMISSIS, Eredi OMISSIS, OMISSIS, residua proprietà alienante, Via San Carlo. NCEU Comune di Nizza Monferrato - partita 2159 - Fg. 17 mappale 91 sub. 4 - piano terra; c) - porzione di terreno - sedime (adibito a cortile) a confini: la parte acquirente, eredi OMISSIS, Via San Carlo, OMISSIS. - Fg. 17 mappale 249 (ex mappale 91/a) di are 3,75; La vendita in oggetto è stata convenuta a corpo ed ha ricompreso tutti i diritti, accessioni, pertinenze e servitù inerenti agli immobili, con la precisazione che resta costituita a favore della proprietà compra-venduta ed a carico della residua proprietà OMISSIS (Fg. 17 mappale 151/3, 90/1 e 90/3) servitù di transito di cavi aerei per adduzione acqua dell'acquedotto comunale.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/03/2002 al 19/01/2008 . 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: Dichiarazione di successione in morte del Sig. OMISSIS, OMISSIS, deceduto in data il 02/03/2002 Eredità devoluta per legge: - OMISSIS - moglie - OMISSIS - figlia Immobili costituenti l'attivo ereditario Comune di Nizza Monferrato catasto fabbricati - Fg. 17 mappale 90/7 categ. C/2 - mq. 313,00 - Fg. 17 mappale 90/8 categ. C/6 - mq. 42,00 - Fg. 17 mappale 131/4 categ. C/6 - mq. 16,00 - Fg. 17 mappale 131/5 categ. C/6 - mq. 15,00 Accettazione tacita eredità a rogito OMISSIS repert. 114850 / 16630 registrata ad Acqui Terme in data 05/07/2010 reg. gen. 3277 - reg. part. 2224 Immobili interessati: NCEU Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 mappale 90 sub. 7 - 8; mappale 131 sub. 4 - 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2005 al 19/05/2009 . 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: Il Sig. OMISSIS vende ai Sig. OMISSIS i seguenti immobili: NCEU - Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 mappale 90 sub. 1 graffato con mappale 91 sub. 3 - categ. C/2 - mq. 294,00

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2007 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: La Sig.ra OMISSIS vende e cede alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni: NCEU Comune di Nizza Monferrato - Via Roma c.n. 80: Fg. 17 mappale 331 sub. 2 - categ D/2; Fg. 17 mappale 331 sub. 3 - categ. A/3 - vani 4,00 Si precisa che agli immobili sopra indicati, competono i diritti su quanto censito al NCEU - Fg. 17 mappa-le 331 sub. 1 - BCNC. OMISSIS. si impegna ad abbattere i fabbricati indicati ed a ridurli ad area nuda che utilizzerà ai fini edificatori nei successivi 5 anni dalla data della stipula del presente rogito.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2007 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: La Sig.ra OMISSIS vende e cede alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni: NCEU Comune di Nizza Monferrato - Via San Carlo: Fg. 17 mappale 92 - categ C/2 - mq. 259,00; Fg. 17 mappale 308 - categ. C/2 - mq. 438,00 (ex mappale 130). OMISSIS. si impegna ad abbattere i fabbricati indicati ed a ridurli ad area nuda che utilizzerà ai fini edificatori nei successivi 5 anni dalla data della stipula del presente rogito.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2007 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: Note: I Sig.ri OMISSIS vendono e cedono alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni: NCEU Comune di Nizza Monferrato - Via San Carlo c.n. 2 - Fg. 17 mappale 100 sub. 8 - categ. C/6 - mq. 235,00 - Fg. 17 mappale 100 sub. 9 - categ. C/6 - mq. 44,00 - Fg. 17 mappale 100 sub. 10 - categ. A/10 - vani 3,00 - Fg. 17 mappale 100 sub. 11 - categ. A/3 - vani 4,00 - Fg. 17 mappale 100 sub. 12 - categ. A/2 - vani 7,00. Si precisa che agli immobili sopra indicati, competono i diritti su quanto censito al NCEU - Fg. 17 mappa-le 100 sub. 6 e 7 - BCNC. OMISSIS. si impegna ad abbattere i fabbricati indicati ed a ridurli ad area nuda che utilizzerà ai fini edificatori nei successivi 5 anni dalla data della stipula del presente ro-gito.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/2008 al 18/06/2010 . 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: Note: Dichiarazione di successione in morte del Sig. OMISSIS deceduta il 19/01/2008 Eredità devoluta per legge - OMISSIS - figlia Immobili costituenti l'attivo ereditario Comune di Nizza Monferrato: NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 4 - categ. C/2 - mq. 313,00; NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 5 - categ. C/6 - mq. 42,00; NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 6 - categ. C/6 - mq. 16,00; NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 9 - categ. C/6 - mq. 15,00; NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 1 - categ. C/6 - mq. 194,00; NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 2 - categ. A/2 - vani 5,50; NCEU - Fg. 17 mappale 322 sub. 3 - categ. A/2 - vani 8,00. Accettazione tacita eredità a rogito OMISSIS repert. 114850 / 16630 registrata ad Acqui Terme in data 05/07/2010 reg. gen. 3278 - reg. part. 2225 Immobili interessati: NCEU Comune di Nizza Monferrato: Fg. 17 mappale 322 sub. 4 (ex mappale 90 sub. 7); mappale 322 sub. 5 (ex mappale 90 sub. 5); mappale 322 sub. 8 (ex mappale 131 sub. 4); mappale 322 sub. 9 (ex mappale 131 sub. 5); mappale 322 sub. 1, mappale 322 sub. 2, mappale 322 sub. 3.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/2009 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: Note: I Sig.ri FARINETTI- SANTO vendono e cedono alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni NCEU Comune di Nizza Monferrato - Via San Carlo c.n. 25: Fg. 17 mappale 249 sub. 1 - categ. A/4 - vani 8,00 (ex mappale 91 sub. 2); Fg. 17 mappale 249 sub. 2 - categ. C/2 - mq. 166,00 (ex mappale 91 sub. 4). Le parti richiamano i patti e le condizioni di cui a scrittura privata autenticata nelle firme dal OMISSIS in data 08/11/1991 repert. 41146 registrata a Nizza Monf.to il 26/11/1991 al n. 189 serie 2V.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/2009 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: Note: I Sig.ri OMISSIS vendono e cedono alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni NCEU Comune di Nizza Monferrato - Via Giuseppe Verdi c.n. 33: Fg. 17 mappale 250 - categ. C/2 - mq. 294,00.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/06/2010 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: Note: La Sig.ra OMISSIS vende e cede alla OMISSIS. la proprietà sui seguenti beni: NCEU Comune di Nizza Monferrato - Via Giuseppe Verdi c.n. 33 Fg. 17 mappale 322 sub. 4 (ex mappale 90 sub. 7) - categ. C/2 - mq. 313. Le parti danno atto che: - La Società acquirente accederà all'immobile oggetto del presente atto direttamente dalla sua proprie-tà; - La finestra del fabbricato di proprietà dell'odierna parte alienante, che si trova prospettante su quanto in oggi venduto non potrà essere chiusa da nuove costruzioni; una eventuale nuova costruzio-ne dovrà rispettare la distanza di almeno 2 metri. - Sarà a carico della Società acquirente l'adeguata chiusura con muratura degli accessi dalla residua pro-prietà dell'odierna parte alienante all'immobile in oggi ceduto e delle finestre prospettanti la residua proprietà della parte alienante; - Sarà a carico della Società acquirente la verifica della stabilità del muro di proprietà della Sig.ra OMISSIS che verrà quindi a trovarsi a confine. L'immobile si intende alienato nello stato di fatto e di diritto determinato dal possesso della parte ce-dente.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3519/2008 del 12/02/2008
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Recupero e nuova edificazione di rinnovo
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 3578/2008 del 06/11/2008
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Recupero e nuova edificazione di rinnovo
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 3585 /2008 del 10/12/2008
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Recupero e nuova edificazione di rinnovo
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 3615/2009 del 29/06/2009
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Oggetto: variante

Numero pratica: 3711/2010 del 30/07/2010
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Oggetto: variante

Numero pratica: 3733/2010 del 01/10/2010
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Recupero e nuova edificazione di rinnovo
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 3874/2012 del 30/03/2012
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Recupero e nuova edificazione di rinnovo
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 3925/2012 del 10/12/2012
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Recupero e nuova edificazione di rinnovo
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 04010 del 10/03/2007
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Demolizione dei muri perimetrali con rinforzo del terreno sottostante tramite palificazioni per migliore sicurezza stradale
 Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 22972 del 17/11/2016
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti la U.I.U., non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria. Viene quindi quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad €1.700,00.

Vedasi elaborato planimetrico di dettaglio di cui a PdiC in variante n. 3925 /2012 del 10/12/2012 risultante conforme tra situazione accertata in sito e la situazione edilizia legittimata.

Note generali sulla conformità:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 30 del 16/10/2008

Zona omogenea:	RS.15 - - area residenziale satura - art. 13 - Tav.RS15
Norme tecniche di attuazione:	Superficie catastale: mq. 3208,00 Regime vincolistico: - Fascia C del " Piano stralcio autorità di bacino " - art. 14 - BUFFER ZONE - area buffer - progetto di candidatura Unesco - Edificio sottoposto a tutela di facciata - art.13 Commercio: addensamento commerciale urbano minore - tipo A4 Pericolosità geomorfologica: Classe IIa - art. 14 Zonizzazione acustica: III Fascia ferrovia A - Fascia ferroviaria B Vedi stralcio allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Proprietà / Amministrazione Comunale
Estremi delle convenzioni:	Vedi richiami in conformità urbanistica
Obblighi derivanti:	Non specificato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si richiamano le seguenti convenzioni urbanistiche stipulate da parte della OMISSIS. con il Comune di Nizza Monferrato: 1) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 20/11/2008 repert. 79516 / 19892, registrata ad Acqui Terme in data 02/12/2008 al n. 2846 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 02/12/2008 ai n. 4320/6094 e 4321/6095 Immobili interessati: Comune di Nizza Monferrato: NCT - Fg. 17 mappale 100; PRECISAZIONE: contestualmente con il medesimo titolo OMISSIS. ha ceduto gratuitamente al Comune di Nizza Monf.to l'area necessaria per il soddisfacimento degli standard per pubblici servizi identificato al NCT a Fg. 17 mappale 345. 2) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 09/06/2009 repert. 80138 / 20310, registrata ad Acqui Terme in data 25/06/2009 al n. 1509 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 26/06/2009 ai n. 3185/2313. Immobili interessati: Comune di Nizza Monferrato: NCEU - Fg. 17 mappale 331/1, 331/2, 331/3, 92, 308, 249/1, 249/2 e 250. 3) - Atto rogito Notaio MANGINI MARANA FALCONI Enrico in data 14/03/2012 repert. 82217 / 21942, registrata ad Acqui Terme in data 20/03/2012 al n. 516 serie 1T, trascritto ad Acqui Terme in data 20/03/2012 ai n. 1093/852;

Note generali sulla conformità: A conclusione degli accertamenti effettuati negli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale**

Trattasi di unità immobiliare di recente costruzione, destinata ad alloggio su due livelli con accessori pertinenti, facente parte di complesso residenziale in condominio, suddiviso in più scale e livelli posto in zona semicentrale, del concentrico del Comune di Nizza Monferrato, ovvero ubicato in un contesto urbano prettamente a carattere residenziale, con presenza di esercizi commerciali a diversa destinazione, oltre che

a servizi pubblici urbani.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale viene praticato da vano scala condominiale contraddistinto con la lettera " C ", direttamente sede stradale pubblica – Via Roma.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale C.A.; solaio interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, mediante intonacatura e soprastante tinteggiatura; serramenti androne e vano scala in intelaiatura metallica e vetri; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato.

Nello specifico, per quanto alla U.I.U. oggetto di stima, l'accesso viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano secondo attraverso portoncino caposcala blindato; l'unità immobiliare risulta essere composta in piano secondo da ampia zona ingresso / soggiorno con balcone pertinenziale, cucina e bagno, e rampa di scala a chiocciola per accesso al piano superiore; in piano terzo zona disimpegno con accesso a terrazza pertinenziale, lavanderia, n. 2 vani adibiti a camera, di cui uno con bagno riservato.

Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti, sia verticali, che orizzontali, per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con avvolgibili in legno.

Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in alluminio con termo-valvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, wc con cassetta di cacciata a zaino incassata, bidet, piatto doccia con box); predisposizione impianto climatizzazione.

L'immobile è dotato:

- per quanto al piano secondo di un piccolo balcone sul fronte Sud – Est prospettante sulla strada pubblica, costituito da piano calpestio in lastre di pietra fiammate sorrette da mensole / modiglioni infissi nella muratura perimetrale del fabbricato condominiale; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici;
- per quanto al piano terzo di lastrico solare costituito da solaio in latero cemento di copertura del sottostante piano secondo, con rifinitura del piano calpestio in piastrelle di graniglia galleggianti; balaustra perimetrale in intelaiatura metallica a disegni semplici.

Fa parte della U.I.U. anche un piccolo vano cantina / ripostiglio, posto in piano seminterrato avente accesso sia dal vano scala " C ", che dalla corsia di manovra ed accesso ai box, con rifiniture al rustico, ovvero piano calpestio in battuto di cemento, pareti a delimitazione in blocchetti prefabbricati di Cls.; porta di accesso in metallo con serratura ed impianto elettrico a vista per punto luce con relativo comando.

Superficie complessiva vani principali di abitazione	circa mq.	62,00	+	64,00
Superficie complessiva terrazzi / balconi pertinenziali	circa mq.	2,00	+	11,00
Superficie complessiva accessori – cantina	circa mq.			3,00

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; si rilevano evidenti ammaloramenti sulle superfici verticali della muratura perimetrale del fabbricato, per fenomeni di risalita di umidità con conseguente distacco delle tinte, nonché alcune sconnessioni relativamente al piano calpestio con ristagno di acque meteoriche.

Internamente si rilevano particolari ammaloramenti sulle superfici intonacate per avvenuti fenomeni di stillicidio ed infiltrazione di umidità con conseguente sfogliatura delle tinte; in aggiunta si sono riscontrate alcune cavillature sulle superfici intonacate ma non di rilevante entità.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Nizza Monferrato I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze per quanto riguarda fabbricati e/o unità immobiliari singole di pari destinazione e condizione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio in piano terzo e quarto	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
Terrazzi balconi pertinenziali	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
Cantina pertinenziale	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
		142,00		130,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2023

Zona: Nizza Monferrato - comparto semicentrale C1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità immobiliare singola condominiale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Nizza Monferrato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Nizza Monferrato - Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2023

Provincia di Asti

Comune di Nizza Monferrato;

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Comparto urbano C1 - semicentrale

Residenziale

Abitazione di tipo civile

Valore MAX unitario: €/mq. 520,00

Valore MIN unitario: €/mq. 780,00;

Box

Valore MAX unitario: €/mq. 490,00

Valore MIN unitario: €/mq. 730,00;

Magazzini / locali deposito

Valore MAX unitario: €/mq. 225,00

Valore MIN unitario: €/mq. 295,00;

Negozi

Valore MAX unitario: €/mq. 720,00

Valore MIN unitario: €/mq. 1100,00;

Uffici

Valore MAX unitario: €/mq. 650,00

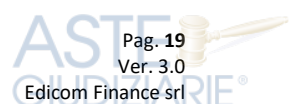
Valore MIN unitario: €/mq. 930,00;

Laboratori

Valore MAX unitario: €/mq. 255,00

Valore MIN unitario: €/mq. 335,00;;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari..



8.3 Valutazione corpi:

Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.850,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio in piano terzo e quarto	126,00	€ 750,00	€ 94.500,00
Terrazzi balconi pertinenziali	3,25	€ 300,00	€ 975,00
Cantina pertinenziale	1,50	€ 250,00	€ 375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.850,00
Valore corpo			€ 95.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità condominiale destinata a unità abitativa residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	130,75	€ 95.850,00	€ 95.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Predisposizione Attestazione Prestazione Energetica	€ -350,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizio urbanistica - segnalazione di agibilità a ultimazione lavori	€ -1.700,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	€ -500,00
A Abbattimento valore globale del 5% in base all'effettivo stato di conservazione dell'immobile	€ -4.792,50
Arrotondamento per difetto	€ -507,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.000,00
---	-------------

Data generazione:
20-12-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo