



Tribunale di Alessandria



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *******OMISSIS*******

contro: *******OMISSIS*******



N° Gen. Rep. **178/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2024 ore 10:00



Giudice Delle Esecuzioni: *******OMISSIS*******

Custode: *******OMISSIS*******

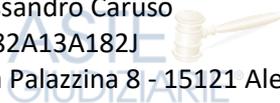


RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza



Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestatario:

- *****OMISSIS***** ,

Catasto Fabbricati:

- foglio 224, particella 40, indirizzo Via Circonvallazione 2, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 265 mq , rendita € Euro 774,69

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Alessandria, foglio 224, particella 40, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2332 mq.



2. Stato di possesso

Bene: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE SPA, CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DI ALESSANDRIA, CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, SACCHI VITTORINO SRL, Agenzia delle Entrate



5. Comproprietari



Beni: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Circonvallazione 2 - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

Valore complessivo intero: 99.000,00

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con terreno di pertinenza

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

Data di presentazione: 18-11-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL) frazione: Litta Parodi, Via Circonvallazione 2**

Note: Trattasi di unità immobiliare elevata a n. 2 piani f.t. più un piano interrato, di costruzione Ante 1967, di buona qualità complessiva, oltre a sedime di pertinenza, il tutto delimitato da recinzione.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di *****OMISSIS***** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****OMISSIS*****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- *****OMISSIS***** ,

Catasto Fabbricati:

- foglio 224, particella 40, indirizzo Via Circonvallazione 2, piano S1-T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 265 mq , rendita € Euro 774,69

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. è pervenuta al Debitore Esecutato tramite:

- Atto del 20/01/2010 Pubblico ufficiale BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 231282 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 554.1/2010 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 05/02/2010.

Confini:

L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, l'unità confina:

- A Nord con i Mappali n. 746 e 691,
- Ad Est con i Mappali 39 e 719,
- A Sud con la civica Via Circonvallazione,
- Ad ovest con il Mappale 42.

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015 Pratica n. AL0092148 in atti dal

27/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39883.1/2015);

- VARIAZIONE del 21/06/2013 Pratica n. AL0108226 in atti dal 21/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 17943.1/2013);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/1997 in atti dal 12/10/1999 SUCCESSIONE (n. 10178.2/1997);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 30/08/1991 in atti dal 12/10/1999 CLASSAMENTO (n. 528.1/1991);
- VARIAZIONE del 30/08/1991 in atti dal 11/09/1993 VAR DEST, (n. 528/1991).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

L'identificazione a catasto Terreni rappresenta il terreno sul quale è ubicato il fabbricato oggetto della presente relazione.

L'unità non ha infestazione al catasto terreni trattandosi di Ente Urbano, che di per se non ha alcuna titolarità specifica, ma prende quella dell'intestatario del fabbricato sullo stesso terreno edificato

- sezione censuaria Alessandria, foglio 224, particella 40, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2332 mq

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. è pervenuta al Debitore Esecutato tramite:

- Atto del 20/01/2010 Pubblico ufficiale BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 231282 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 554.1/2010 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 05/02/2010.

Confini:

Il Mappale di sedime e pertinenza confina:

- A Nord con i Mappali n. 746 e 691,
- Ad Est con i Mappali 39 e 719,
- A Sud con la civica Via Circonvallazione,
- Ad ovest con il Mappale 42.

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- TIPO MAPPALE del 23/10/2000 Pratica n. 176691 in atti dal 23/10/2000 (n. 66474.1/1991);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1991 in atti dal 25/09/1993 (n. 59.4/1991); - Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria depositata in banca dati del catasto risulta differente da quanto riscontrato in sito.

In particolare, dal rilievo effettuato e dalla relativa restituzione grafica e la sovrapposizione con la planimetria catastale, il fabbricato di fatto risulta essere di superficie maggiore rispetto lo stato rappresentato.

Inoltre, è differente parzialmente la distribuzione interna dei vani e la loro destinazione d'uso. Anche le aperture in facciata risultano essere diverse da quanto rappresentato.

Pertanto, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale, previa regolarizzazione presso il Comune.

Oltre a ciò, vi è un ampliamento in aderenza al fabbricato principale a piano terra oggetto di

abusivismo edilizio costituito da una tavernetta e locali di servizio (w.c. e doccia).
Relativamente a quest'ultimo non vi è traccia alcuna di documentazione, pertanto, previa possibilità di regolarizzazione presso il Comune, sarà necessario aggiornare la mappa catastale e depositare la nuova planimetria catastale.

Da segnalare anche l'assenza alcuna di documentazione catastale in merito al secondo fabbricato in corso di costruzione, peraltro non ultimato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale sia a livello di mappa che a livello di planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: Quanto descritto sopra, previa autorizzazione da parte degli Enti locali.

Aggiornamento mappa: € 1.500,00

Aggiornamento planimetria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato a Litta Parodi, sobborgo del Comune di Alessandria, leggermente fuori rispetto al concentrico cittadino.

Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato il bene, anche per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi. Il sobborgo è caratterizzato da zona pianeggiante. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. La città di Alessandria dista circa 7 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista 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: miste

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Tortona, Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: colline e appennino ligure.

Attrazioni storiche: Marengo Museum, Cittadella di Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo peritale effettuato dallo scrivente C.T.U. con il Custode Giudiziario nominato l'immobile è risultato libero da persone. Sono presenti all'interno dell'immobile degli arredi, facenti capo verosimilmente al Debitore Espropriando.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria iscritta a favore di *****OMISSIS*****

contro *****OMISSIS***** , CHOUQI OLIA;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;



A rogito di NOTAIO BUSO GIANFRANCO in data 20/01/2010 ai nn. 231283/37257;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/02/2010 ai nn. 884/208;

Importo ipoteca: € 354.000,00; Importo capitale: € 236.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di *****OMISSIS*****

contro *****OMISSIS*****;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

A rogito di GIUDUCE DI PACE in data 26/11/2013 ai nn. 136/2014;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 09/03/2015 ai nn. 1133/167;

Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 2.041,71.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore *****OMISSIS*****

contro *****OMISSIS*****;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 17/03/2022 ai nn. 2213/122;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 18/03/2022 ai nn. 2240/276;

Importo ipoteca: € 454.262,50,00; Importo capitale: € 227.131,25

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *****OMISSIS*****

contro *****OMISSIS*****;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 17/06/2024 ai nn. 3163

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 18/07/2024 ai nn. 5695/4349.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *****OMISSIS*****

contro *****OMISSIS*****;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 05/07/2013 ai nn. 342

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 01/08/2012 ai nn. 4937/3732.

- Vincolo Urbanistico:

Vincolo trascritto in data 09/02/1973 ai nn. 1428 R.G. e 129 R.P. a rogito Notaio Cerini di Alessandria in data 06/02/1973 rep. 8196/1416

a favore di *****OMISSIS*****

contro *****OMISSIS***** con i quali i Sig.ri *****OMISSIS***** ai fini di ottenere la licenza edilizia per ampliare la casa di civile abitazione sita in Litta Parodi, hanno dichiarato di assoggettare i terreni di proprietà dei medesimi a vincolo. Oggetto del vincolo è l'impossibilità di considerare ulteriormente il terreno quale superficie utile per l'edificazione di altri fabbricati.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON ESSENDO CONDOMINIO NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI DI GESTIONE

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:

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 precedenti:

- *****OMISSIS*****

*****OMISSIS*****

proprietari ante ventennio al 20/01/2010 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note:

Relativamente alla proprietà si specifica quanto segue:

A *****OMISSIS***** la quota di proprietà pari a 5/8 è così pervenuta: quota pari a 2/8 di piena proprietà in forza di successione legittima a causa di morte del proprio nonno, *****OMISSIS***** , nato a Bosco Marengo il 01/12/1905, CF. *****OMISSIS***** e deceduto in data 08/04/1997, la cui dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Alessandria in data 06/10/1997 al n. 27 vol. 1210 e trascritta in data 06/05/1998 ai nn. 3303 gen. e 2404 part. Risulta trascritta in data 12/05/1997 ai nn. 328 gen. e 2342 part. l'accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto a rogito del Notaio Mussa Giuseppe in data 06/05/1997 rep. 71464/16878 contro *****OMISSIS***** ed a favore di *****OMISSIS*****.

Ai signori *****OMISSIS***** , nato ad Alessandria il 23/06/1983, CF. *****OMISSIS***** e *****OMISSIS***** , nata a ALESSANDRIA (AL) il 15/07/1954, CF. *****OMISSIS***** , la quota di proprietà pari a 3/8 ciascuno è pervenuta in forza di successione legittima a causa di morte di *****OMISSIS***** , nato ad Alessandria il 01/05/1949, CF. *****OMISSIS***** e deceduto a Genova il 12/12/1989, la cui dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Alessandria al n. 17 vol. 1115 e trascritta in data 08/05/1992 ai nn. 3500 gen. e 2335 part. Risulta trascritta in data 18/01/1990 ai nn 467 gen e 370 part. l'accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Vittorio Morandi di Alessandria in data 19/12/1989 rep. 26561/7176 contro *****OMISSIS***** e a favore di *****OMISSIS*****.

Titolare/Proprietario attuale:

*****OMISSIS*****

Proprietario dal 20/01/2010 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di atto di compravendita - a rogito di BUSSO GIANFRANCO, in data 20/01/2010, ai nn. 231282/37256; trascritto a ALESSANDRIA, in data 05/02/2010, ai nn. 883/554.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 6278 del 04/11/1972

Intestazione: *****OMISSIS*****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/11/1972 al n. di prot. 24624

Rilascio in data 04/12/1972 al n. di prot. 6278

Numero pratica: C.E. IN SANATORIA 1222 del 06/12/1991

Intestazione: *****OMISSIS*****

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Aumento superficie balcone e ampliamento corridoio

Oggetto: Condonò Edilizio

Presentazione in data 02/05/1986 al n. di prot. 19592/4791

Rilascio in data 06/12/1991 al n. di prot. 1222

Numero pratica: C.E. IN SANATORIA 1223 del 06/12/1991

Intestazione: *****OMISSIS*****

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Modifiche di facciata

Oggetto: Condonò Edilizio

Presentazione in data 02/05/1986 al n. di prot. 19592/4791

Rilascio in data 06/12/1991 al n. di prot. 1222

Numero pratica: PdC 398 del 22/11/2010

Intestazione: *****OMISSIS*****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione portico aperto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/2010 al n. di prot. 66072/17025

Rilascio in data 22/11/2010 al n. di prot. 398

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto quanto depositato agli atti, il fabbricato risulta essere difforme parzialmente nella distribuzione interna dei vani e nelle relative destinazioni d'uso. Anche i prospetti riscontrano irregolarità in quanto vi sono aperture finestrate tamponate. L'altezza interna risulta essere maggiore rispetto quanto riportato agli atti. Inoltre, vi è un ampliamento in aderenza al fabbricato principale a piano terra oggetto di abusivismo edilizio costituito da una tavernetta e locali di servizio (w.c. e doccia).

Si segnala a tal proposito che a seguito di atto a rogito Notaio Cerini in data 06/02/1973 n. 8196 di rep. i sign. *****OMISSIS***** , hanno vincolato, ai sensi delle NtA dell'allora 1973, i terreni indicati nelle particelle 40 e 41 (ora 40) e 39 con indice di edificabilità di mc 1,5/mq.

Pertanto, non avendo informazioni sul fabbricato non oggetto di esecuzione immobiliare insistente sul mappale 39, lo scrivente si riserva nell'espone una possibile regolarizzazione dell'ampliamento. Tuttavia, essendo l'atto di vincolo relativo alle proprietà ex *****OMISSIS***** , ad oggi frazionate ed alienate, lo scrivente ritiene che non vi sia alcun residuo di cubatura sul mappale in oggetto e pertanto la porzione di tavernetta edificata a fianco del fabbricato dovrebbe essere abbattuta, fatta salva una diversa disposizione da parte degli enti preposti a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

Lo scrivente, nel computo delle superfici totali, non ha conteggiato la superficie di detto ampliamento nella valutazione finale.

L'edificazione di un secondo fabbricato era invece stata concessa con pratica edilizia del 2010 al Sig. *****OMISSIS***** per la realizzazione di un porticato aperto, risulta lasciato in corso di costruzione, per cui risultano scaduti i termini di fine lavori previsti dalla normativa vigente.

Oltre a ciò, risulta essere di forma in pianta differente rispetto il progetto del relativo Permesso di

Costruire.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e eventuali opere di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Quanto sopra descritto

Sanatoria edilizia: € 5.000,00

Interventi di demolizione: € 5.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con modifiche "ex ufficio" con deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n. 36-29308 (pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 7, 16 febbraio 2000) e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe - Articolo 37 bis
Norme tecniche di attuazione:	Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale; c) attrezzature di interesse comune; d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; e) attrezzature a carattere religioso; f) ristoranti, bar, locali di divertimento; g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque

	<p>incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato; i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione; j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria k) case-albergo, pensioni, alberghi; l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. 2 La realizzazione di edifici con destinazione di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo. 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona. 4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00 mc./mq. - altezza massima degli edifici ml.10,50 - rapporto massimo di copertura 45% In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede. Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64. 5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con atto a rogito Notaio Cerini in data 06/02/1973 n. 8196 di rep. i sign. *****OMISSIS*****, hanno vincolato, ai sensi delle NtA dell'allora 1973, i terreni indicati nelle particelle 40 e 41 (ora 40) e 39 con indice di edificabilità di mc 1,5/mq. Non conoscendo informazioni relative al fabbricato esistente sul mappale 39, non si conosce la residua potenzialità edificatoria.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si segnala che con atto a rogito Notaio Cerini in data 06/02/1973 n. 8196 di rep. i sign. ***OMISSIS*****, hanno vincolato, ai sensi delle NtA dell'allora 1973, i terreni indicati nelle particelle 40 e 41 (ora 40) e 39 con indice di edificabilità di mc 1,5/mq**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza**

Il lotto è costituito da un fabbricato principale, di edificazione risalente negli anni ante 1967, interessato da successivi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti.

Tra gli ampliamenti effettuati nel corso degli anni, di particolare interesse vi sono:

- l'ampliamento in aderenza al fabbricato principale con accesso esclusivo e oggetto di abusivismo edilizio, poiché non sono risultati agli atti documentazione inerenti allo stesso;
- l'ampliamento con un secondo fabbricato a destinazione di portico, il cui inizio di edificazione risale intorno agli anni 2010 e che attualmente è rimasto in corso di costruzione.

Tutto quanto sopra premesso, risulta edificato su terreno di sedime e pertinenza identificato al mappale 40 del foglio 224, con superficie complessiva pari a circa 2.332 mq.

Entrando nello specifico, il fabbricato principale è elevato a due piani fuori terra ed un piano interrato e risulta essere così composto:

- il piano terra di superficie commerciale pari a circa 123,80 mq con ingresso, soggiorno, vano scala di collegamento interpiano, sala da pranzo, cucina, lavanderia e wc;
- il piano primo di superficie commerciale pari a circa 134,90 mq con vano scala di collegamento interpiano, un disimpegno, un corridoio, quattro camere, due w.c. ed un balcone;
- il piano interrato di superficie commerciale pari a circa 68,20 mq con vano scala di collegamento interpiano e due cantine.

L'ampliamento in aderenza al fabbricato principale risulta invece essere elevato su un piano fuori terra e di superficie commerciale complessiva pari a 51,50 mq.

È composto da un vano adibito a tavernetta e due piccoli vani adibiti a servizi (wc e doccia).

L'estensione della copertura dell'ampliamento di cui sopra configura inoltre un portichetto.

Come già scritto sopra, il secondo fabbricato risulta lasciato in corso di costruzione, le cui lavorazioni effettuate sono le seguenti:

- Costruzione della struttura di fondazione e di elevazione in c.a.;

- Tamponamento laterale con blocchi prefabbricati di c.a.

Da precisare che il progetto depositato agli atti risulta diverso da quanto riscontrato in sito, in quanto il portico doveva avere una forma in pianta a "L", mentre attualmente ha una forma in pianta rettangolare.

Superficie complessiva di circa mq **326,90**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Circonvallazione;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato principale risulta essere di buona qualità costruttiva ed in condizione tali da essere abitabile.

Il fabbricato secondario risulta essere incorso di costruzione, pertanto attualmente non utilizzabile.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **PVC** protezione: **Inferiate a piano terra e persiane** materiale protezione: **Ferro e legno** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **non rilevata**
rivestimento: **tinteggiato** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: Camminamento perimetrale esterno

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Alluminio e legno**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Note: Portone di tipo blindato

Rivestimento ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Fino a 2 m di altezza

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie piano interrato (cantina) è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie del fabbricato secondario in corso di costruzione, per quanto riscontrato, e del terreno di pertinenza, concorrono implicitamente alla consistenza complessiva e alla valutazione complessiva del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	123,80	1,00	123,80
Piano primo	sup lorda di	134,90	1,00	134,90

	pavimento			
Piano interrato	sup lorda di pavimento	68,20	0,25	17,05
		326,90		275,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Alessandria sobb. Litta Parodi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

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

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

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:

Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra	123,80	€ 500,00	€ 61.900,00
Piano primo	134,90	€ 500,00	67.450,00
Piano interrato	17,05	€ 500,00	<u>€ 8.525,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<u>€137.875,00</u>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 140.000,00
Valore corpo (€ 137.875,00 + € 140.000,00)/2 =			€ 138.937,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.937,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.937,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casa di civile abitazione e terreno di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	275,75	€ 138.937,50	€ 138.937,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.787,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.650,00
Arrotondamento (+)	€ 350,00
Totale	<u>€ 99.000,00</u>
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Novantanovemila/00	

Data generazione:
15-11-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso