Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV SRL**

contro:
OMISSIS
OMISSIS

N° Gen. Rep. **25/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Luccardi
Codice fiscale: LCCLSN67C49L304W
Studio in: Corso Romita 8/a - Tortona
Telefono: 3388292073
Email: aleluccardi@libero.it
Pec: alessandra.luccardi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SANTA DOMENICA TALAO (CS) il 13/09/1965

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS(CF OMISSIS) nato a PAPASIDERO (CS) il 31/12/1963

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni,

Dati identificativi:

Foglio 55, particella 3253, subalterno 33,

scheda catastale Allegato C - Elaborato planimetrico,

Indirizzo VICOLO FRAMBAGLIA , piano T-1-2,

Comune Castelnuovo Scrivia , Categoria F/3,

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

(ad esclusione del piano terreno)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti:

GROGU SPV SRL,

BANCA REGIONALE EUROPEA SPA,

CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DI ALESSANDRIA,

Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo Frambaglia - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Valore complessivo intero: 104.087,55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Beni in **Castelnuovo Scrivia (AL)**
Vicolo Frambaglia

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 13-02-2024

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Vicolo Frambaglia

Note: Attualmente il fabbricato risulta in corso di costruzione, restando da completare gli impianti, le finiture e tutti i serramenti. Il progetto prevede la realizzazione di box auto al piano terreno e due alloggi di cui uno al primo piano e uno al secondo piano. Considerato che lo stato di avanzamento lavori delle future unità immobiliari e delle future parti comuni è omogeneo, non si ritiene opportuno separare le varie unità per costituire diversi lotti, in quanto i lavori dovranno essere portati a termine congiuntamente e il mancato completamento delle parti comuni non consentirebbe l'utilizzo delle singole unità immobiliari. Sono presenti importanti difformità edilizie vedere paragrafo 7.1 Conformità edilizia

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SANTA DOMENICA TALAO (CS) il 13/09/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
OMISSIS(CF OMISSIS) nato a PAPASIDERO (CS) il 31/12/1963
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni,
Foglio 55, particella 3253, subalterno 33,
scheda catastale Allegato C - Elaborato planimetrico,
indirizzo VICOLO FRAMBAGLIA , piano T-1-2,
Comune Castelnuovo Scrivia , categoria F/3,

Derivante da:
L'unità immobiliare risulta censita come sopra indicato in seguito a :
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 2929107.02/07/2024 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA AREA URBANA A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 81700.1/2024).
Precedentemente l'unità risultava identificata al Foglio 55 particella 3253 sub 2 F/1 Area urbana mq. 360 in seguito a DIVISIONE del 11/01/2007 Pratica n.AL0005823 DIVISIONE (n. 407.1/2007)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Millesimi di proprietà di parti comuni:
Trattasi di intero fabbricato non facente parte di un Condominio

Confini:
Coerenze dell'unità identificata al subalterno 33, derivante dalla soppressione del sub 2: particella 652, Vicolo Frambaglia, particella 645, particella 646, particella 3253 sub 29, particella 2704 e particella 1918.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:
L'immobile oggetto di pignoramento risultava censito come area urbana nonostante fosse già stato realizzato il fabbricato, anche se risulta al grezzo, come indicato nei capitoli successivi e visibile nella documentazione fotografica allegata *(Allegato A)* perciò si è reso necessario l'aggiornamento catastale affinchè l'unità immobiliare generata rappresentasse in maniera coerente lo stato di fatto.
La sottoscritta, evidenziato come la situazione catastale non individuasse correttamente lo stato di fatto, ha chiesto autorizzazione al G.E. ad eseguire la variazione catastale per cambio di destinazione da Area urbana a Fabbricato in corso di costruzione (Allegato C).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Castelnuovo Scrivia, l'accesso non risulta molto agevole in quanto avviene da un vicolo piuttosto stretto che termina proprio in corrispondenza della proprietà in oggetto. **La convenzione edilizia stipulata con il Comune di Castelnuovo Scrivia** *(Allegato D)* **prevede l'assoggettamento ad uso pubblico (area di manovra) di una porzione di sedime, facente parte dell'immobile oggetto di procedura** *(Allegato A – Foto 1b e Allegato B - Planimetria generale).* Il traffico veicolare è limitato ai fruitori dei fabbricati circostanti perciò la zona risulta tranquilla. Trattandosi di centro storico molti fabbricati circostanti sono in buono stato di conservazione e altri sono di remota costruzione, in disuso e cattivo stato di conservazione. Nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi commerciali e servizi di primaria necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Tortona 10 km, Autostrada A7 - Casello di Castelnuovo Scrivia 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nell'immobile, prevalentemente al piano terreno, è presente una considerevole quantità di materiali di vario genere oltre a cicli e motocicli *(Allegato A - Foto n. 6-7-8-9-10)* . La proprietà ha riferito che viene utilizzato temporaneamente da alcuni parenti per concessione della proprietà stessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca n. 4247/685 in data 25/11/2009**

Ipoteca volontaria attiva
a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA
contro OMISSIS, OMISSIS;
Derivante da: Concesso a garanzia di mutuo;
A rogito di Notaio Carnevale Ricci in data 20/11/2009 ai nn. 24711/10577;
Iscritto/trascritto a Tortona in data 25/11/2009 ai nn. 4247/685;
Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000;
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato In Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 Particella 3253 subalterno 2, in seguito a Variazione catastale presentata dalla sottoscritta l'immobile risulta attualmente identificato in Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 particella 3253 subalterno 33 per variazione della destinazione da area urbana a fabbricato in corso di costruzione. Si precisa altresì che l'immobile risultava già in corso di costruzione alla data di stipula dell'atto di acquisto da parte dei debitori.

- **Iscrizione di ipoteca n. 1912/209 in data 14/06/2019:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva
a favore di CASSA EDILE DI MUTUALITA' E ASSISTENZA DI ALESSANDRIA
contro OMISSIS;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ;
A rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/03/2012 ai nn. 113/2012;
Iscritto/trascritto a Tortona in data 14/06/2019 ai nn. 1912/209;
Importo ipoteca: € 3.500; Importo capitale: € 1.138,99.
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato In Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 Particella 3253 subalterno 2, in seguito a Variazione catastale presentata dalla sottoscritta l'immobile risulta attualmente identificato in Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 particella 3253 subalterno 33 per variazione della destinazione da area urbana a fabbricato in corso di costruzione. Si precisa altresì che l'immobile risultava già in corso di costruzione alla data di stipula dell'atto di acquisto da parte dei debitori.

- **Iscrizione di ipoteca n. 2192/122 in data 07/03/2022 :**

Ipoteca della riscossione attiva
a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
contro OMISSIS;
Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento;
A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 04/03/2022 ai nn. 2192/122;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/03/2022 ai nn. 2192/122;
Importo ipoteca: € 1.527.096,14; Importo capitale: € 763.548,07.
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato In Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 Particella 3253 subalterno 2, in seguito a Variazione catastale presentata dalla sottoscritta l'immobile risulta attualmente identificato in Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 particella 3253 subalterno 33 per variazione della destinazione da area urbana a fabbricato in corso di costruzione. Si precisa altresì che l'immobile risultava già in corso di costruzione alla data di stipula dell'atto di acquisto da parte dei debitori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di pignoramento immobili
a favore di GROGU SPV SRL
contro OMISSIS, OMISSIS;
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 16/01/2024 ai nn. 6540
iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/01/2024 ai nn. 300/250.
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato In Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 Particella 3253 subalterno 2, in seguito a Variazione catastale presentata dalla sottoscritta l'immobile risulta attualmente identificato in Comune di Castelnuovo Scrivia al Foglio 55 particella 3253 subalterno 33 per variazione della destinazione da area urbana a fabbricato in corso di costruzione. Si precisa altresì che l'immobile risultava già in corso di costruzione alla data di stipula dell'atto di acquisto da parte dei debitori.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.
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: Nessuna.
Millesimi di proprietà: L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Risulta accessibile solo il piano terreno
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile risulta in corso di costruzione
Indice di prestazione energetica: L'immobile risulta in corso di costruzione
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: La sottoscritta con gli elementi in suo possesso non è a conoscenza di vincoli di prelazione dello Stato
Avvertenze ulteriori:
La sottoscritta con gli elementi in suo possesso non è a conoscenza di cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.
Si segnala **la Convenzione edilizia** stipulata con Atto a rogito Notaio Carnevale Ricci tra la LAGIEM di Lavezzari Gian Carlo e C Snc e il Comune di Castelnuovo Scrivia che **prevede l'assoggettamento dell'area antistante il fabbricato identificata nella Planimetria Generale** (Allegato B). L'assoggettamento dovrà essere formalizzato con atto pubblico, come richiamato anche nella risposta del Comune di Castelnuovo (Allegato E). A tal proposito si ritiene che la stipula dell'atto di assoggettamento sia di competenza anche delle altre unità immobiliari realizzate nell'ambito dello stesso intervento edilizio identificate nel progetto come fabbricato "A" salvo diversi accordi di cui la sottoscritta non è a conoscenza.

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

Titolare/Proprietario:
MAGGI PAOLA nata a Tortona il 24/08/1962 **proprietaria ante ventennio** al **04/03/1997** .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Titolare/Proprietario:
LAGIEM di Lavezzari Gian Carlo & C S.N.C. proprietario dal 04/03/1997 al 29/09/2008 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carnevale Ricci , in data 04/03/1997, ai nn. 13052/4423;
trascritto a Tortona , in data 14/03/1997, ai nn. 663/518.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS nato a Papasidero (CS) il 31/12/1963 proprietario per 1/2
OMISSIS nata a Santa Domenica Talao (CS) il 13/09/1965 proprietaria per 1/2
dal 29/09/2008 ad oggi (attuali proprietari) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carnevale Ricci , in data 29/09/2008, ai nn. 23832/9956;
trascritto a Alessandria , in data 14/10/2008, ai nn. 4017/2765.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 - **Permesso di Costruire n. 46/2006**
Intestazione: LAGIEM di Lavezzari Giancarlo
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Costruzione fabbricati residenziali
Oggetto: Nuova costruzione
Presentazione in data 18/07/2006 al n. di prot. 23/06
Rilascio in data 11/11/2006 al n. di prot. 46

Numero pratica: 2 - **Permesso di costruire n. 5/09 Variante in corso d'opera**
Intestazione: LAGIEM di Lavezzari Giancarlo & C. Snc
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Varianti in corso d'opera al PDC n. 46/06
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/11/2008 al n. di prot. 11250
Rilascio in data 11/03/2009 al n. di prot. 5
NOTE: L'agibilità parziale rilasciata non riguarda l'immobile oggetto di procedura. Si precisa che i debitori hanno acquistato gli immobili in data 29/09/2008, quindi risultavano già proprietari dell'immobile al momento della richiesta di variante che però risulta intestata solo a LAGIEM.

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Superficie coperta e Volume realizzati maggiori di quelli assentiti e realizzabili da parametri urbanistici
Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (vedere Allegato E)
Descrizione delle opere da sanare: Superficie coperta e Volume realizzati maggiori di quelli assentiti
Pratica edilizia in sanatoria : € 4.500,00
Sanzione (Oneri+ Costo di costruzione) : € 4.000,00
Diritti di segreteria : € 100,00
Oneri Totali: **€ 8.600,00**
Note: L'immobile oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato in seguito a intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione di un agglomerato di remota realizzazione e successiva ricostruzione. I lavori si sono interrotti dopo l'esecuzione della struttura portante, comprensiva del tetto, dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

tamponamenti perimetrali e delle tramezzature interne. **Dalle verifiche eseguite è emersa una incongruenza relativamente alla superficie coperta e volume realizzati rispetto a quelli assentiti, che risultavano già la quantità massima realizzabile in base ai parametri urbanistici di zona per l'intervento in progetto.** Data la conformazione del fabbricato, il cui perimetro per buona parte risulta in aderenza ad altri fabbricati, si è reso necessario eseguire un rilievo topografico laser della parte emergente non raggiungibile fisicamente. La sottoscritta, dopo aver confrontato la documentazione edilizia fornita dall'Ufficio tecnico comunale con lo stato dei luoghi, e valutate le possibili soluzioni al problema con il tecnico comunale, ha inoltrato in data 01/08/2024 richiesta all'Ufficio tecnico stesso in merito alle incongruenze riscontrate e alla possibilità di regolarizzazione. La soluzione proposta, nella richiesta della sottoscritta, era stata ipotizzata dall'ufficio tecnico stesso. Il Comune in data 10/10/2024 ha inviato risposta dando atto della possibilità di applicare l'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione per la regolarizzazione delle difformità riscontrate come segue (estratto da risposta del Comune di Castelnuovo Scrivia):

" ……Preso atto che il fabbricato B sopra richiamato non risulta completato in quanto privo di impianti, intonaci, pavimenti, serramenti esterni ed interni e opere di finitura;
a riscontro di quanto da Voi segnalato/richiesto, con la presente si comunica quanto segue:
- Relativamente alla superficie coperta: si dà atto della possibilità di applicare la norma dell'art. 18 delle NTA nella parte in cui recita: "alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 31/12/2006 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di volume pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150; mq 30 per ciascuna Ua sono sempre consentiti….", applicazione che va a determinare la
2
conformità urbanistica dell'immobile nell'attualità e, pertanto, stante la conformità edilizia al tempo della realizzazione, rende sanabile il parametro "Superficie Coperta", fatta salva ogni eventuale modifica che dovesse interessare la normativa di attuazione del Piano Regolatore Generale;
- Relativamente al volume: si segnala che il dato della volumetria complessiva prevista in progetto, da Voi indicato nella nota cui si riscontra, va rettificato, in quanto derivante da errore materiale (vedasi Tavola 3 protocollata in data 04/06/2005: sommatoria volumi fabbricato A e fabbricato B pari a mc. 4.362,98). Ciò premesso, per similitudine con quanto considerato per il parametro "superficie coperta", trovando applicazione l'art. 18 delle NTA sopra riportato, risulta possibile sanare anche un aumento di volume, verosimilmente congruo rispetto alla difformità da voi riscontrata (mc 111,52).
- Le difformità saranno sanabili con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ……." . La risposta di cui sopra è riportata nell'Allegato E che si considera parte integrante e sostanziale del presente Rapporto di valutazione.

Relativamente alla pratica strutturale si allega alla presente il Verbale di collaudo statico (Allegato F) rilasciato all'ultimazione delle opere strutturali relativo anche al fabbricato B oggetto della presente procedura.

Le informazioni sopra esposte derivano da quanto riscontrabile dalla sottoscritta sul posto, dall'esame della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico, esaminata a lungo con i tecnici comunali. **La regolarizzazione delle difformità, che non risultando tipizzate, non è specificamente normata ma esaminata la documentazione depositata presso il comune con l'ausilio della normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, l'Ufficio tecnico ha inviato alla sottoscritta la risposta che si allega alla presente (Allegato E). Data la particolarità della situazione occorrerà definire più dettagliatamente con l'ufficio tecnico comunale la procedura di sanatoria.** Per il calcolo della sanzione, si è ritenuto con l'ufficio tecnico che la casistica si potesse collocare nell'art. 36 bis del T.U. trattandosi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire e come tale *pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20 per cento*.

Gli importi indicati, relativamente agli oneri di regolarizzazione, risultano stimati alla data odierna, in relazione alle informazioni in possesso della sottoscritta e alla procedura ipotizzata potrebbero perciò subire variazioni dovute a differenti elaborati progettuali richiesti e a maggiori tariffe relative ad oneri e costo di costruzione deliberate dal comune e/o diverse procedure richieste per il calcolo degli stessi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Diversa distribuzione spazi interni
Regolarizzabili mediante: SCIA
Descrizione delle opere da sanare: La distribuzione interna del primo e secondo piano pur se incompleta, risulta tendenzialmente conforme al progetto di variante depositato di cui al Permesso di costruire n. 5/2009. La distribuzione interna del piano terreno risulta invece più simile a quanto rappresentato negli elaborati del primo Permesso di costruire n. 43/2006.

Note: Si ritiene che la sanatoria della diversa distribuzione interna possa essere inclusa nella pratica di sanatoria relativa alla maggior superficie coperta e volume, elencata al punto precedente. Diversamente, se si volesse ripristinare lo stato autorizzato dalla variante PDC n. 5/09, che prevedeva un unico locale a destinazione box auto, come visibile nella Pianta del piano terreno rappresentato nell'Allegato B, l'intervento di demolizione delle tramezze interne potrà essere compreso nel titolo abilitativo da richiedere per il completamento delle opere dell'intero fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:
Per il completamento delle opere dell'intero fabbricato (comprendente unità immobiliari e parti comuni) che consistono nella realizzazione degli impianti, degli intonaci e delle pavimentazioni, nella posa dei serramenti esterni ed interni e nel completamento di alcune partizioni interne sarà necessario richiedere adeguato titolo abilitativo, previa regolarizzazione delle difformità di cui ai punti precedenti, in quanto il periodo di validità dei titoli edilizi presentati e sopra elencati risulta scaduto.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE GENERALE approvato con D.G.R. n. 16-5753 del 06/05/2013
Zona omogenea:	NUCLEO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Gli immobili risultano ubicati in Centro Storico all'interno del quale gli interventi sono normati dall' Articolo 18 – NUCLEO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE delle NdA , inoltre risultano all'interno del perimetro della zona di interesse archeologico normata dall'Art. 32 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE (Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e successive modifiche e integrazioni)
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Carnevale Ricci Rep. 22108/8725 del 09/10/2006
Obblighi derivanti:	Vedere Allegato D
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Adempimenti previsti nella Convenzione (Allegato D)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	ALTRO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:
L'intervento che ha comportato la realizzazione del fabbricato oggetto di procedura è conforme al PRG ma si sono riscontrate una superficie coperta e volume realizzati maggiori di quelli assentiti e realizzabili in base ai parametri urbanistici. Vedere paragrafo sulla regolarità edilizia e Allegato E- Regolarizzazione edilizia. Per la realizzazione del fabbricato oggetto della presente procedura era stata stato necessario stipulare una Convenzione Urbanistica che al momento risulta scaduta. Il Comune di Castelnuovo Scrivia mediante il Responsabile del Servizio Urbanistica Ambiente e Territorio

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]**
di cui al punto **FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Fabbricato da terra a tetto di tre piani fuori terra in corso di costruzione con sedime esclusivo. L'immobile ha accesso da Vicolo Frambaglia attraverso sedime di proprietà da destinarsi, in base al progetto e alla Convenzione stipulata con il Comune di Castelnuovo Scrivia, ad area per spazi pubblici. Il progetto depositato in comune prevede la realizzazione di ingresso con vano scala e box auto al piano terreno, un alloggio al primo piano e un alloggio al secondo piano.
Attualmente sono stati realizzati la struttura portante, i tamponamenti esterni e le tramezzature interne. Restano da realizzare tutti gli impianti, le pavimentazioni e la posa di serramenti interni ed esterni *(Vedere Allegato A e Allegato B) .*

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **335,00**
E' posto al piano: Piani terreno, primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2006
ha un'altezza utile interna di circa m. Al momento non è possibile rilevare le altezze interne dei piani mancando sottofondi, pavimenti ma d
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di conservazione, ma al piano terreno è presente una considerevole quantità di materiali di vario genere oltre a cicli e motocicli. La proprietà ha riferito che viene utilizzato temporaneamente da alcuni parenti per concessione della proprietà stessa.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **al rustico** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti** Note: Per quanto è stato possibile verificare tramite ispezione visiva non sono emerse problematiche relativamente al manto di copertura
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **pannelli termo-isolanti** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	In base agli elementi in possesso della sottoscritta non risultano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il fabbricato risulta in corso di costruzione ma le unità immobiliari sono sostanzialmente definite sostanzialmente in conformità alle tavole di progetto. In particolare, da progetto, l'intero piano terreno avrà la destinazione di box auto ed al primo e secondo piano sono previsti due alloggi. Alla superficie commerciale dei balconi è stato applicato un indice mercantile del 20%. La superficie lorda commerciale di ciascuna delle abitazione è pari a mq.100,00 comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero, nonchè della superficie ragguagliata dei balconi. La superficie lorda commerciale del piano terreno che verrà adibito a box auto è pari a mq.83,00 comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero. Il valore del sedime esclusivo, dedotta la parte da destinare a spazi pubblici, si considera compreso nel valore attribuito alle unità immobiliari. Alle superfici commerciali, calcolate come sopra indicato, è stato applicato il prezzo unitario per tipologia di destinazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT superficie a futura destinazione box auto	superf. esterna lorda	83,00	1,00	83,00
1° P Abitazione	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
1° P Balcone	sup lorda di pavimento	26,00	0,20	5,20
2° P Abitazione	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
2° P Balcone	sup lorda di pavimento	26,00	0,20	5,20
		335,00		**293,40**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Centrale /Centro urbano - - Comune di Castelnuovo Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

Valore di mercato max (€/mq): 870

Tipologia : box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 860

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore del bene, la scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo, calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si sono effettuate indagini consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e i siti internet Immobiliare.it e Borsino Immobiliare.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione in zona centrale del Comune di Castelnuovo Scrivia, dello stato di avanzamento dei lavori, della consistenza dimensionale, delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione e di tutto quanto esposto riguardo le verifiche effettuate in merito alla regolarità edilizia e catastale. I valori unitari sono stati determinati tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Castelnuovo Scrivia ;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, Borsino immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

OMI - VALORE DI MERCATO
Abitazioni civili da €/mq. 580 a €/mq. 870
Box da €/mq. 630 a €/mq. 860

BORSINO IMMOBILIARE
Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo Euro 640/mq. Valore medio Euro 787/mq. Valore massimo Euro 935/mq.
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi Valore minimo Euro 610/mq. Valore medio Euro 696/mq. Valore massimo Euro 782/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE. Fabbricato in corso di costruzione [C]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.103,00,

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PT superficie a futura destinazione box auto	83,00	€ 700,00	€ 58.100,00
1° P Abitazione	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00
1° P Balcone	5,20	€ 900,00	€ 4.680,00
2° P Abitazione	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7

2° P Balcone	5,20	€ 900,00	€ 4.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 247.460,00
Ultimazione fabbricato detrazione del 45.00%	€ -111.357,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 136.103,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.103,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.103,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE	Fabbricato in corso di costruzione [C]	293,40	€ 136.103,00	€ 136.103,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 20.415,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.600,00

Atto di assoggettamento area ad uso pubblico (Vedere cap. 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE - Avvertenze ulteriori) € -3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 104.087,55**

Allegati

A - Documentazione fotografica
B - Estratti da tavole di progetto
C - Variazione catastale e visura aggiornata
D - Convenzione con Comune di Castelnuovo e Collaudo Area a spazio pubblico
E - Richiesta al Comune in merito alla regolarizzazione edilizia
F - Verbale di Collaudo Statico

Data generazione:
21-10-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Luccardi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7