

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto unico - edificio in  
corso di costruzione**

Esperto alla stima: **Arch Fabio Gregorini**

Codice fiscale: GRGFBA71R03F965A

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: fabio.gregorini@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Corpo:** A

**Categoria:** Bene futuro [F/6]

folio 120, particella 1258, indirizzo via Cesare Battisti, 23, Comune Alessandria, categoria F/6

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Corpo:** A

Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO allo stato attuale ma prevista a lavori finiti

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non rilevate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti, 23 - Quartiere Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** unico - edificio in corso di costruzione

**Valore complessivo intero:** € 449.644,25

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **Quartiere Cristo**  
Via Cesare Battisti, 23

### **Lotto: unico - edificio in corso di costruzione**

#### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Il notaio non cita la convenzione urbanistica - avente effetto legale e ad oggi ancora in corso di validità. Essa ha costituito diritti ed oneri reali gravanti sui beni oggetto di pignoramento e regola anche gli importi assegnati ai costruttori come contributi europei, statali e regionali. Tali contributi, in caso di inadempienza dei termini disposti nelle dette convenzioni, dovranno essere restituiti alle competenti autorità.

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

##### **Identificativo corpo: A.**

**Bene futuro [F] sito in frazione: Quartiere Cristo, Via Cesare Battisti, 23**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 120, particella 1258, indirizzo via Cesare Battisti, 23, comune Alessandria, categoria **F/6**

##### **Conformità catastale:**

E' stato riscontrato quanto segue: L'immobile è in corso di costruzione ed accatastato quindi come "fabbricato in attesa di dichiarazione" cat "F/6". Nessuno dei quindici alloggi che lo costituiscono è quindi individuato singolarmente, in quanto sia l'edificio nelle sue parti comuni che i singoli alloggi che lo costituiscono non dispongono di impianti, servizi igienici ed altri elementi di finitura completi e non sono quindi terminati. Mancano le ringhiere di tutti i terrazzi, sanitari nei bagni, impianti di riscaldamento e raffrescamento, etc etc. L'immobile è quindi correttamente accatastato in tale categoria. Una volta completato esso dovrà essere accatastato però nella maniera corretta. Tale operazione avrà un costo pari a 6.700,00 euro più iva e contributi.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento di tutti i 15 nuovi alloggi.

Descrizione delle opere da sanare: passaggio dell'immobile, una volta completato, dalla categoria F/6 - fabbricato in attesa di dichiarazione alle categorie residenziali "A" nuovo accatastamento DOCFA: € 6.700,00

Oneri Totali: € 6.700,00

**Informazioni in merito alla conformità catastale**

CONFORMITA' NON PRESENTE

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una ampia porzione di edificio condominiale corrispondente ad un lotto esecutivo dell'edificio condominiale più volte nominato, in proprietà da terra a tetto, costituito da palazzina dotata di vano scala con ascensore che distribuisce 15 alloggi distribuiti su 5 piani fuori terra più piano interrato uso autorimesse.

**Caratteristiche zona:** periferica, popolare.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi lungo le strade.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** NN.

**Attrazioni paesaggistiche:** NN.

**Attrazioni storiche:** NN.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbano 300 mt, stazione ferroviaria 1500 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Immobili vuoti e privi di impianti allo stato attuale non abitabili

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### TRASCRIZIONI

**Primo vincolo** va sicuramente considerato quello derivante dalla convenzione, la quale norma in maniera stringente le condizioni che garantiscono il possesso dei beni staggiti, in quanto gli stessi sono in proprietà della ditta intestata soggetta al pignoramento in forza degli effetti di tale convenzione e del rispetto delle clausole in essa contenute; essa è la seguente:

**Trascrizione Alessandria Reg Gen/Reg part 6508/4186 del 05/08/2010** Atto rep 15381/8801 rogante Lorenzo Patria di Alessandria convenzione urbanistica a favore del comune di Alessandria contro vari soggetti attuatori dell'intervento, tra cui la ditta [REDACTED] dante causa della ditta [REDACTED] la convenzione oggetto di trascrizione rappresenta la "parte seconda" di un unico atto articolato in cinque parti. si trascrive il contenuto della parte seconda"art. 1 premesse... omissis ...art.2 oggetto della convenzione la presente parte di convenzione disciplina gli impegni degli operatori esecutivi, di seguito elencati i quali sono tenuti, ognuno per le proprie prerogative e responsabilità, in

conformità alle disposizioni contenute nella presente parte di convenzione a realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica facenti parte del programma innovativo in ambito urbano denominato contratto di quartiere ii - "al. via", come integrato dal programma europeo "concerto al piano", di cui ai progetti ed ai provvedimenti citati in premessa e consistenti in: 1. lotti 1/a e 1/b (operatore: ██████████): fabbricato composto da n. 20 (venti) nuove unità immobiliari destinate alla locazione; 2. lotto 2/a (operatore: ██████████ - ██████████): porzione di fabbricato composto da 10 (dieci) nuove unità immobiliari destinate alla locazione; 3. lotto 2/b (operatore: ██████████ ██████████): porzione di fabbricato composto da n. 10 (dieci) nuove unità immobiliari destinate alla locazione; 4. lotto 3/a-3/b (operatore: ██████████ ██████████) fabbricato composto da n. 20 (venti) nuove unità immobiliari destinate alla vendita; 5. lotto 4/a-4/b (operatore: ██████████ ██████████) fabbricato composto da n. 20 (venti) nuove unità immobiliari destinate alla vendita; 6. lotto 5 (operatore: ██████████ ██████████) porzione di fabbricato composto da n. 24 (ventiquattro) nuove unità immobiliari destinate alla vendita; 7. lotti a.t.c. denominati "casa per anziani" (n. 41 - quarantuno - nuovi alloggi) e "casetta" (n. 12 - dodici - nuovi alloggi) destinati alla locazione; per complessivi 157 (centocinquantesette) alloggi oltre a cantine, box auto e depositi condominiali, con osservanza delle caratteristiche, condizioni modalità e termini di cui ai successivi articoli. I lotti a.t.c. sono distinti in catasto terreni al foglio 120 con le particelle 1062 di are 28.17, 1063 di are 17.06, 1064 di are 11.00, 1065 di are 7.70, 1066 di are 6.97, oltre che con le particelle 1116 e 1119 come sopra trasferite, e formano corpo unico a confini della ferrovia, della via gandolfi, della via della moisa e delle proprietà individuate con le particelle 1117 (destinata a installazione centrale biomasse) e 1120 dello stesso foglio. gli operatori esecutivi e/o loro aventi causa che debbono realizzare gli interventi sui lotti 2/a e 2/b sono coobbligati inscindibilmente per tempistica e modalità realizzative degli stessi per garantire la realizzazione dell'involucro (inteso come fabbricato fuori terra compresa la sua copertura e la copertura di collegamento con gli altri lotti 1/a e 1/b) in modo che conseguentemente venga rispettata la contrattualistica in atto tra loro e la commissione europea e tra loro e l'operatore esecutivo e/o suoi aventi causa che deve realizzare l'intervento sui lotti 1/a e 1/b, il quale è tenuto a sua volta a rispettare la contrattualistica in atto con la stessa commissione europea. il comune si riserva il suo insindacabile diritto di sorvegliare e intraprendere tutte le iniziative necessarie per salvaguardare tali succitati aspetti, non ultima la messa in mora e successiva risoluzione contrattuale con l'operatore inadempiente, che prevede la restituzione dell'area come da precedente art. 5 parte prima e la restituzione da parte dell'operatore di eventuali contributi avuti dal comune stesso. i summenzionati operatori esecutivi, intendono assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità.

**Trascrizione Alessandria Reg Gen/Reg part 6509/4187 del 05/08/2010** Atto rep 15381/8801 rogante Lorenzo Patria di Alessandria trascrizione di diritti reali a titolo oneroso a favore del comune di Alessandria contro vari soggetti attuatori dell'intervento, tra cui la ditta [REDACTED] [REDACTED] dante causa della ditta [REDACTED] [REDACTED]. Le aree in oggetto costituiscono rispettivamente i lotti 2a (particella 1122) e 2b (particella 1121) del programma innovativo in ambito urbano contratto di quartiere ii denominato al.via (alessandria villaggio integrato con l'ambiente), integrato dal programma europeo denominato "concerto al piano", venduti dal comune di alessandria con l'atto in deposito rispettivamente alla [REDACTED] e alla [REDACTED]

[REDACTED] e su cui verranno realizzati interventi costruttivi di edilizia residenziale convenzionata - agevolata (dieci alloggi destinati alla locazione per ciascun lotto).i due lotti 2a e 2b restano reciprocamente gravati da servitù permanente di passaggio (pedonale e veicolare), come meglio evidenziato nelle planimetrie esplicative tav. 01', tav. 02' e tav. 03' allegate all'atto in deposito in unico fascicolo sotto la lettera "h".i prezzi individuati con deliberazione del consiglio comunale per le aree in oggetto saranno versati dagli operatori, in unica soluzione, contestualmente al versamento in unica soluzione degli oneri di urbanizzazione afferenti ai permessi di costruire di ogni intervento realizzativo. a garanzia del puntuale versamento delle suddette somme gli operatori esecutivi sono tenuti a costituire, entro e non oltre il 30/09/2010 apposita garanzia fidejussoria, con le caratteristiche indicate all'art. 2 della parte quinta dell'atto in deposito, che verrà svincolata al momento dell'effettivo versamento delle somme garantite. il trasferimento di ciascuno dei lotti (e dunque anche la costituzione di servitù qui in oggetto) deve intendersi sospensivamente condizionato alla effettiva prestazione di detta garanzia, nonché della ulteriore garanzia fideiussoria prevista all'art. 2 comma primo lettera a) della parte quinta dell'atto in deposito, prevista a presidio dell'assolvimento di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione. verificatasi la condizione, ovvero in caso contrario decorso il termine come sopra indicato senza che le garanzie siano state prestate, le parti saranno obbligate ad addivenire, entro trenta giorni, alla stipula di un apposito atto ricognitivo, da annotarsi anch'esso nei registri immobiliari. la condizione si intende pattuita nell'esclusivo interesse del comune di alessandria, il quale quindi potrà avvalersene o meno a propria discrezione.

#### **annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 28/10/2010 Servizio di P.I. di ALESSANDRIA Registro particolare n. 1169 Registro generale n. 8267 Tipo di atto: 0707 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

**TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2011** - Registro Particolare 3922 Registro Generale 5883

Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15942/9253 del 11/07/2011 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ALESSANDRIA(AL) SOGGETTO CEDENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2011 - Registro Particolare 3923 Registro Generale 5884  
Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15942/9253 del 11/07/2011 ATTO TRA VIVI -  
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ALESSANDRIA(AL) SOGGETTO  
CEDENTE

**TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2011** - Registro Particolare 3924 Registro Generale 5885  
Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15942/9253 del 11/07/2011 ATTO TRA VIVI -  
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ALESSANDRIA(AL) SOGGETTO  
CEDENTE

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2011 - Registro Particolare 3929 Registro Generale 5890**  
Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15942/9253 del 11/07/2011  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in ALESSANDRIA(AL) SOGGETTO CESSIONARIO

**TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2011** - Registro Particolare 3931 Registro Generale 5892  
Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15942/9253 del 11/07/2011 ATTO TRA VIVI -  
COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/08/2011 - Registro Particolare 3932 Registro  
Generale 5893** Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15942/9253 del 11/07/2011  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in  
ALESSANDRIA(AL) formalità di riferimento: Trascrizione n. 4187 del 2010

**TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2022** - Registro Particolare 3338 Registro Generale  
4499Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2163 del  
06/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

## **ISCRIZIONI**

**ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2011** - Registro Particolare 14 Registro Generale 62 Pubblico  
ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 287964/35030 del 24/12/2010 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti  
in ALESSANDRIA(AL) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:



1. Iscrizione n. 1027 del 29/07/2011

\*\*\* NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 902 del 03/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 54 del 10/01/2013 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO

CON GARANZIA IPOTECARIA)

4. Annotazione n. 4 del 09/01/2014 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO

CON GARANZIA IPOTECARIA)

5. Annotazione n. 180 del 11/03/2015 (ATTO DI PROROGA)

**ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2011** - Registro Particolare 1027 Registro Generale 5738 Pubblico ufficiale PATRIA LORENZO Repertorio 15944/9255 del 11/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

SOGGETTO DEBITORE Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 55 del 10/01/2013 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO

CON GARANZIA IPOTECARIA)

2. Annotazione n. 5 del 09/01/2014 (ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO

CON GARANZIA IPOTECARIA)

3. Annotazione n. 181 del 11/03/2015 (ATTO DI PROROGA)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Spese di gestione condominiale:**

l'edificio, pur di natura condominiale risulta in corso di costruzione e non abitato da chicchessia, pertanto non certo costituito in condominio essendo ancora di proprietà del costruttore.

**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** alla data della perizia: 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:** vincolo di prelazione su beni ambientali architettonici e paesaggistici, NON PRESENTE

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

Attualmente in capo alla ditta debitrice eseguita.

**Per quanto riguarda la particella 1121:** essa è pervenuta alla ditta eseguita in forza di atto di conferimento societario del 26/10/2010 n° repertorio 287527/34807 rogante Esposito Vincenzo di Tortona, trascritto l'11/11/2010 n° 8584/5567 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] l'immobile è giunto a seguito di compravendita del 30/07/2010 rep 15381/8801 notaio Patria Lorenzo, trascritto il 05/08/2010 n°6505/4183 da potere di [REDACTED]

**Per quanto riguarda la particella 1198:** essa è pervenuta alla ditta eseguita in forza di cessione diritti reali a titolo gratuito del 11/07/2011 rep 15942/9253 notaio Patria Lorenzo trascrizione del 03/08/2011 n° 5890/3929 da potere di [REDACTED].

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a l'immobile già particella 1112 pervenne con atto l'immobile è giunto a seguito di compravendita del 30/07/2010 rep 15381/8801 notaio Patria Lorenzo, trascritto il 05/08/2010 n°6505/4183 da potere di [REDACTED].

**Per tutte le particelle (all'epoca fg 120 part 26):** esse giunsero in potere del [REDACTED] con atto - rogato ben ante ventennio dal Pignoramento - notaio Mussa di Alessandria del 23/03/1978 rep 78047 trascritto ad Alessandria il 30/03/1978 ai nn 1879/1476

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **PDC 560/2011**

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione complesso residenziale

Rilascio in data 28/12/2011 al n. di prot. 560

Risulta inoltre presente: **Denuncia di Inizio Attività n.1631028 del 22/12/2016**

Abitabilità/agibilità: **l'agibilità non è mai stata rilasciata.**

**7.1 Conformità edilizia:****Bene futuro [F/6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La convenzione sottoscritta dall'operatore oggetto di pignoramento prevedeva dei tempi di completamento che non sono stati rispettati (dovevano essere terminati entro tre anni dal rilascio del PDC, che è come visto del 2011) e che hanno fatto sì che il Comune di Alessandria desse inizio in data 24/05/2021 alla procedura di messa in mora dell'operatore debitore esecutato, sotto minaccia di azione atta al recupero delle somme versate come contributi sia regionali che statali che comunitari.

Le irregolarità riscontrate sono regolarizzabili mediante la ripresa dei lavori, previo ottenimento di nuovo PDC/Scia Completamento lavori, stante che quello originario ad oggi risulta ormai scaduto da tempo, ripristino delle fidejussioni scadute e completamento dei lavori stessi; Sia chiaro che in caso di reiterata continuata inottemperanza dei termini della convenzione, eventualmente anche da parte di un futuro aggiudicatario, il Comune di Alessandria dovrà provvedere al recupero, tramite esproprio, sia dell'area che dell'immobile: l'area verrà pagata lo stesso prezzo cui era stata venduta all'operatore debitore esecutato (pari a 57.028,50 €), mentre l'immobile edificato sarà pagato un importo stabilito da perizia fatta eseguire dal Comune medesimo secondo le modalità indicate in convenzione. Fatto ciò il Comune dovrà provvedere a riassegnare l'area ad altro operatore.

Importo restituito dal comune in caso della recessione delle aree	+ € 57.028,50
importo da restituire allo stato se non si continua:	- € 112.500,00
importo da restituire alla regione se non si continua:	- € 355.037,90
Oneri Totali da restituire alle autorità in caso di inadempienza reiterata:	<b>€ 410.509,40</b>

**fatte salve le sanzioni. Infatti, più avanti, si potrà notare come l'importo, calcolato dal comune, tra sanzioni e contributi erogati da restituire sarà molto più alto, pari a complessivi € 632.197,00 oltre agli interessi legali.**

**Riassumendo:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: permesso di costruire scaduto senza che i lavori siano stati completati nei termini prescritti dalla convenzione oltre che nei termini normali delle tempistiche di PDC (sempre comunque tre anni) Essendo nel frattempo cambiata, inasprendosi la normativa sul contenimento consumi energetici ed essendo scaduti i permessi, questo ctu presume che il nuovo PDC dovrà rispettare la nuova normativa energetica post decreto interministeriale "requisiti minimi" del 26/06/2015.

Regolarizzabili mediante: presentazione di un nuovo permesso di costruire con messa a norma dell'edificio alla normativa sul risparmio energetico nel frattempo variata ut supra.

Descrizione delle opere da sanare: messa a norma involucro edilizio, impianto di riscaldamento, ricalcolo fotovoltaico, redazione nuova relazione sul contenimento

consumi energetici ed esecuzione degli opportuni aggiornamenti alle coibentazioni ed alle parti impiantistiche dell'edificio a seguito delle mutate disposizioni legislative ad oggi più restrittive di quelle a suo tempo progettate.

Di seguito si riporta un riassunto della situazione e della cronistoria dell'intervento redatta con la inestimabile collaborazione dei competenti Uffici Comunali della Città di Alessandria

La [REDACTED], successivamente trasformata in [REDACTED] è subentrata alla Cooperativa [REDACTED] quale partner con il Comune di Alessandria nella formazione della proposta di "Programma Contratto di Quartiere II" poi ammessa a finanziamento.

In data 29 marzo 2007 la Cooperativa [REDACTED] sottoscriveva l'atto unilaterale d'obbligo in cui si obbligava nei confronti del Comune a rispettare tutti i termini e vincoli imposti per l'erogazione dei contributi concessi da Ministero e Regione per l'intervento di propria competenza, atto propedeutico alla firma della Convenzione per l'attuazione del Programma stipulata tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Piemonte, Comune di Alessandria (per conto anche dei partners privati) e A.T.C. di Alessandria avvenuta il 30.03.2007 ed in seguito integrata in data 20.12.2012 su richiesta di rimodulazione del Programma da parte del Comune di Alessandria.

In data 07.09.2009 la [REDACTED] subentrata a [REDACTED], sottoscriveva l'atto unilaterale d'obbligo di aggiornamento in cui confermava l'adesione al Programma impegnandosi a rispettare tutti i termini e vincoli imposti per l'erogazione dei contributi concessi da Ministero e Regione per l'intervento di propria competenza.

In data 30.07.2010 con atto a rogito Notaio Lorenzo Patria rep.n.15381/8801, con sospensiva relativa alla prestazione delle garanzie relative al versamento del prezzo delle aree, è stata stipulata la convenzione tra Comune e i Partners del Programma per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale; convenzione poi confermata con successivo atto dichiarativo di avveramento della condizione sospensiva in data 21/10/2010 rep.n.15487/8887 e modificata parzialmente in data 11/07/2011 con successivo atto rep.n.15942/9253.

L'intervento è stato autorizzato dal Comune con Permesso di costruire rilasciato alla [REDACTED] n.560 in data 28.12.2011 e successiva Denuncia di Inizio Attività n.1631028 del 22/12/2016; ad oggi non è ancora stata data la comunicazione di fine lavori la quale non comporta ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i la decadenza del permesso di costruire: le opere di finitura non ancora realizzate potranno essere concluse presentando una nuova pratica edilizia.

Per quanto riguarda l'articolo 14 della convenzione – parte II - Sanzioni, le inosservanze di cui ai punti 1 e 2 sono superate in quanto già ottemperato a detti obblighi, in merito al punto 3 non è mai stata accertata l'inosservanza e quantificata la somma, in merito al punto 4 la garanzia degli obblighi convenzionali non è risultata attiva ed operante per cui non si è potuto escuterla, in merito al punto 5 non sono mai state accertate inosservanze in merito all'obbligo di cui all'articolo 3 comma 5 ed i lavori al momento sono sospesi, in merito al punto 6 non è applicabile in quanto trattasi di alloggi in locazione, per quanto

riguarda il punto 7 non è possibile determinare l'importo non avendo ancora concluso i lavori e affittato con contratto gli alloggi.

**La sanzione di cui all'articolo 14 – parte II - punto 8 è quantificata, nel caso in cui non si completasse l'intervento e si collaudassero i lavori nel termine ultimo imposto da Ministero e Regione, in complessivi € 632.197,00 oltre agli interessi legali.**

Le fidejussioni richieste all'articolo 2 della parte V della convenzione che devono essere prestate dalla ██████████, in quanto non più attive ed operanti sono la garanzia di € 10.000,00 prevista al comma 1 lettera a) del predetto articolo in quanto è prestata a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali, la garanzia di € 176.118,76 prevista al comma 1 lettera c) del predetto articolo in quanto è prestata a garanzia del contributo comunale concesso, la garanzia di € 125.000,00 prevista al comma 1 lettera e) del predetto articolo in quanto è prestata a garanzia dell'intera erogazione del finanziamento del contributo di cui all'articolo 11 della convenzione siglata in data 30.03.2007 tra Ministero Infrastrutture, Regione Piemonte, Comune di Alessandria e A.T.C. di Alessandria.

**Con ultima nota prot.n.61736 del 16/07/2021 il Comune ha chiesto all'Impresa ██████████ di adempiere agli impegni assunti con la predetta convenzione.**

Stima onorari per nuovo pdc/variante/scia completam lavori: € 25.000,00  
Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Sono state riscontrate inoltre le seguenti irregolarità: mancanza agibilità, conseguente al generale stato di incompiutezza già più volte ricordato

Regolarizzabili mediante: richiesta agibilità a fine lavori

nuova pratica agibilità: € 3.500,00  
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. I lavori sono stati sospesi in un momento imprecisato tra il 2015 - anno di erogazione degli ultimi contributi statali, regionali ed europei e l'anno 2020, senza che siano ad oggi stati ripresi. l'immobile risulta incompiuto, privo di agibilità ed il permesso di costruire risulta scaduto. Questo è un ulteriore problema, poiché essendo cambiate nel frattempo le normative, soprattutto quelle sul contenimento dei consumi energetici, per ottenere un nuovo permesso per completamento lavori sarà necessario rivedere e probabilmente aggiornare sia tutta la parte relativa all'isolamento dell'involucro dello stabile che quella riguardante il consumo dell'impianto di riscaldamento.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Quartiere Cristo, Via Cesare Battisti, 23

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio/PRGC
----------------------------------	-----------------------------------

In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 132 del 21/12/2021 Variante Parziale al PRGC
Zona omogenea:	residenziale dei sobborghi
Norme tecniche di attuazione:	art 35 ntda
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CD Conv. Bucalossi L 10/77 – ora art 17 e 18 TU Edilizia
Estremi delle convenzioni:	l'area è normata da convenzione del 05/08/2010 rep 15942 racc 9253 rogante notar Patria - registrata all'Agenzia delle Entrate n° 4377 serie 1 T e dalla successiva modifica rep 15942, racc 9253 rogante notar Patria - registrata all'Agenzia delle Entrate n° 4532 serie 1 T
Obblighi derivanti:	L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un programma pubblico/privato di edificazione denominato "contratti di quartiere 2 - AL.VIA (Alessandria villaggio integrato con l'ambiente) unito al programma europeo denominato "concerto AL Piano", intervento finanziato appunto dalla comunità Europea, dalla Regione Piemonte e dallo Stato per la realizzazione di abitazioni sostenibili sia dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente che dal punto di vista dell'economicità di gestione. Il programma prevedeva e prevede la costruzione di più palazzine da destinare a residenza per famiglie a reddito basso. Alcuni di questi immobili erano programmati per la realizzazione diretta da parte dell'operatore pubblico e destinate alla assegnazione (ATC), altri invece per la realizzazione da parte di ditte private e la successiva <u>locazione degli alloggi così costruiti a prezzi calmierati</u> a famiglie dotate di requisiti di reddito ben precisi. La palazzina oggetto di pignoramento (Casa microclimatica lotto 2B) appartiene a quest'ultima categoria, quindi ad oggi risulta vincolata alla locazione permanente degli alloggi una volta conclusi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	<u>Qualora, per qualsiasi motivo, non si dovesse dare luogo alle opere previste in uno o più dei lotti di intervento sopra indicati, gli operatori esecutivi si sono impegnati, sottoscrivendo la convenzione, ognuno per la quota parte di competenza, a provvedere, su richiesta scritta del Comune, <b>alla retrocessione al Comune</b></u>

	<p><b>stesso del terreno acquisito</b>, Vedasi sopra, parte edile - al medesimo prezzo pagato per ciascuno dei lotti. Le eventuali opere parzialmente o totalmente realizzate, ricadenti nel terreno oggetto di retrocessione, dovranno essere quantificate separatamente rispetto al costo dell'area, con apposita stima, da redigersi, da parte del Comune, al momento dell'esercizio del diritto di retrocessione.</p> <p>Inoltre <b>ad oggi risulta vigente il vincolo, una volta completati gli alloggi oggetto di pignoramento</b>, alla locazione permanente degli stessi a prezzi calmierati e parametrati a quanto disposto in convenzione rep 15381/8801. <u>Inoltre la sostituzione dell'operatore attualmente pignorato con altro eventualmente aggiudicatario dell'asta dovrà essere assoggettata, secondo quanto esposto dai competenti Uffici del Comune di Alessandria, all'approvazione del consiglio Comunale della Città e della Regione Piemonte</u></p> <p><u>Le fidejussioni prestate dall'operatore soggetto pignorato, a garanzia dell'importo totale di € 311.118.76, ad oggi sono scadute e dovranno essere rinnovate per poter procedere nel completamento della palazzina oggetto di esecuzione.</u></p>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	<p>dovrà essere richiamata in toto la vigente convenzione riassumendone tutti gli obblighi scaturenti, anche di natura economica tra cui il necessario rinnovo delle fidejussioni che devono essere prestate secondo quanto prescritto dalla convenzione, garantendo un importo pari a <b>€ 311.118.76</b>. Dovrà essere concordato con il competente Ufficio del Comune di Alessandria il subentro del nuovo operatore a quello esecutato con le modalità sotto riportate e concordata la continuazione dell'intervento e la continuità della convenzione che consente l'esecuzione delle opere anche se non sono stati ad oggi rispettati i termini di consegna che a suo tempo erano stati stabiliti.</p> <p><b>Infatti in convenzione si legge:</b></p> <p><b>TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p> <p>Nel caso di trasferimento dei permessi di costruire a successori o aventi causa degli</p>

operatori esecutivi, prima dell'ultimazione degli alloggi e delle opere di urbanizzazione (di cui alla parte terza del presente atto), il nuovo operatore esecutivo subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del Comune, per la quota parte ad esso afferente, le fidejussioni previste dalla presente convenzione. Il titolo od il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune, entro il termine di 15 giorni, unitamente ad una dichiarazione, da sottoscrivere nelle forme previste dalla legge, con la quale il subentrante nella Convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole previste nel presente atto. Tale dichiarazione deve essere accompagnata dalle garanzie fideiussorie di cui alla parte quinta della presente convenzione. A seguito dell'inoltro di quanto sopra il Comune provvederà a trasferire il permesso di costruire al subentrante e a svincolare le garanzie prestate dal precedente contraente.

1. Qualora l'attuazione dell'intervento dovesse procedere in difformità dalle modalità, dai tempi, dai contenuti e dalle finalità di cui alla presente convenzione, l'Operatore Esecutivo ha l'obbligo di eliminare le cause di tale difformità entro il termine che, a mezzo di lettera raccomandata, sarà fissato dal Comune.

2. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune si riserva la facoltà di sospendere l'erogazione dei contributi, previa diffida ad adempiere entro un ulteriore termine, anch'esso comunicato a mezzo di lettera raccomandata.

3. Trascorso inutilmente l'ulteriore termine concesso all'Operatore Esecutivo, la presente convenzione è risolta di diritto.

4. La risoluzione della convenzione comporta l'obbligo per l'Operatore Esecutivo di restituire al Comune gli importi anticipati e per i quali non esistano giustificazioni di spesa, con la maggiorazione degli interessi legali per le somme erogate dal Contraente.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI
--

**Note sulla conformità:**

L'immobile è stato regolarmente edificato secondo i permessi e le prescrizioni di cui alla convenzione citata (PDC n 560/2011 del 28/12/2011 e Denuncia di Inizio Attività n.1631028 del 22/12/2016 fino al fermo lavori ed alla scadenza dei termini di completamento prescritti dalla convenzione medesima; ad oggi l'immobile è assoggettato alla penale prevista dalla convenzione stessa, la quale comporta la sospensione dell'erogazione della restante parte dei contributi comunitari/statali e regionali, avendo inoltre la facoltà (non ancora attuata ma con procedura iniziata -con nota prot.n.61736 del 16/07/2021, infatti, il Comune di Alessandria ha chiesto all'Impresa [REDACTED] di adempiere agli impegni assunti con la predetta convenzione, dando 10 gg di tempo per adempiere, trascorsi i quali si sarebbe iniziato un iter di accertamento) di far valere l'obbligo di restituzione da parte dei percettori o loro aventi causa di tutti gli importi fino ad ora percepiti a titolo di contributo, (vedasi capitolo edilizia precedentemente riportato) Nonché di far valere il diritto di retrocessione ovvero quello sopra ricordato di riottenere indietro il terreno su cui l'immobile è stato edificato al prezzo cui è stato ceduto in convenzione indicato in euro 57.028.50 e conseguentemente anche l'immobile su detto terreno nel frattempo edificato, valutato un importo stabilito tramite perizia realizzata dal Comune stesso. Tutto quanto sopra, sempre che il Comune di Alessandria non accetti, sentita la Regione Piemonte ed il Ministero competente semplicemente il rinnovo delle fidejussioni ed il subentro del nuovo operatore aggiudicatario, e acconsenta al completamento dell'immobile seguendo il restante iter previsto in convenzione.

Visti i sopra descritti limiti cui l'intervento è assoggettato sarà opportuno che i soggetti che vogliono partecipare all'asta, siano ben edotti degli oneri e degli obblighi cui verrebbero assoggettati in caso di vittoria, in quanto con l'acquisto del bene pignorato essi diverranno obbligati in tutto e per tutto agli impegni pregressi di cui alla convenzione.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A**

Descrizione della palazzina nel suo complesso.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un programma pubblico/privato di edificazione denominato "contratti di quartiere 2 - AL.VIA (Alessandria villaggio integrato con l'ambiente) unito al programma europeo denominato "concerto AL Piano", intervento finanziato appunto dalla comunità Europea, dalla Regione Piemonte e dallo Stato per la realizzazione di abitazioni sostenibili sia dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente che dal punto di vista dell'economicità di gestione. Il programma prevedeva e prevede la costruzione di più palazzine da destinare a residenza per famiglie a reddito basso. Alcuni di questi immobili erano programmati per la realizzazione diretta da parte dell'operatore pubblico e destinate alla assegnazione (ATC), altri invece per la realizzazione da parte di ditte private e la successiva locazione degli alloggi così costruiti a prezzi calmierati a famiglie dotate di requisiti di reddito ben precisi. La palazzina oggetto di pignoramento (Casa microclimatica lotto 2B) appartiene a quest'ultima categoria, quindi ad oggi risulta vincolata alla locazione permanente degli alloggi una volta conclusi.

La parte pignorata è costituita dall'insieme di 15 alloggi afferenti un corpo scala dei due che costituiscono la stecca lato nord-est del complesso immobiliare. Questo infatti è costituito da due edifici paralleli collegati tra loro per mezzo di una serra bioclimatica costituita da struttura portante metallica e tamponamenti in vetro. Di fatto la serra unisce quelli che sono altrimenti due edifici gemelli speculari ma del tutto indipendenti tra loro. Ognuno dei due palazzi è dotato di due corpi scala con ascensore ed è munito di garage interrati con accesso mediante rampa carraia ubicata sul fondo del cortile comune dello stabile.

La parte pignorata del complesso è la porzione pari alla metà della stecca lato nord est del complesso corrispondente quindi, come detto, ad un totale di 15 alloggi distribuiti su cinque piani fuori terra comprendendo i rispettivi garage posti al piano interrato.

Lo stato degli impianti e delle finiture:

Gli appartamenti apparivano in avanzato stato di completamento ma mancanti comunque di alcuni elementi essenziali per poterli definire completi. In primo luogo in nessuno degli alloggi l'impianto elettrico era stato completato. Esso si trovava in diverse fasi di completamento a seconda dei piani del palazzo.

**Gli alloggi ubicati al piano terra (n°1,2,3):** essi risultavano finiti internamente a parte la mancanza della macchina per la ventilazione meccanica controllata, dei termosifoni e di tutti i frutti dell'impianto elettrico. D'altro canto invece risultavano completati i bagni con installazione dei sanitari, le porte interne risultavano posate e tutto il cablaggio dell'impianto elettrico risultava essere stato fatto passare nelle guaine portacavo. L'impianto per la ventilazione meccanica controllata risultava incompiuto, mancante sia delle tubature che delle macchine. **Gli alloggi del piano primo (4,5,6):** essi risultavano nello stesso stato di finitura

di quelli al piano terra, ad esclusione delle porte interne e dei sanitari, le quali parti non risultavano montate. Alcune delle tubature aerauliche per la ventilazione meccanica controllata apparivano montate, anche se l'impianto nel suo complesso risultava comunque incompiuto e mancante delle macchine. L'alloggio numero 6 risultava privo del portoncino blindato che era stato chiaramente forzato e rubato. Inoltre i balconi risultavano tutti privi di ringhiera, quindi molto pericolosi allo stato del sopralluogo, vista comunque la facilità di accesso (mancavano blocchi alle porte finestre per impedirne l'apertura in attesa del montaggio delle ringhiere).

**Gli alloggi del piano secondo (7,8,9):**

essi risultavano nello stesso stato di finitura di quelli al piano primo, quindi privi sia delle porte interne che dei sanitari nei bagni, le quali parti non risultavano montate. L'impianto per la ventilazione meccanica controllata risultava incompiuto, mancante sia delle tubature che delle macchine. I balconi risultavano tutti privi di ringhiera, quindi molto pericolosi allo stato del sopralluogo, vista comunque la facilità di accesso (mancavano blocchi alle porte finestre per impedirne l'apertura in attesa del montaggio delle ringhiere).

Gli alloggi del piano terzo (10,11,12):

essi risultavano nello stesso stato di finitura di quelli al piano primo, quindi privi sia delle porte interne che dei sanitari nei bagni, le quali parti non risultavano montate. L'impianto per la ventilazione meccanica controllata risultava incompiuto, mancante sia delle tubature che delle macchine. I balconi risultavano tutti privi di ringhiera, quindi molto pericolosi allo stato del sopralluogo, vista comunque la facilità di accesso (mancavano blocchi alle porte finestre per impedirne l'apertura in attesa del montaggio delle ringhiere).

**Gli alloggi del piano quarto (13,14,15):**

essi risultavano nello stesso stato di finitura di quelli al piano primo, quindi privi sia delle porte interne che dei sanitari nei bagni, le quali parti non risultavano montate. L'impianto per la ventilazione meccanica controllata risultava incompiuto, mancante sia delle tubature che delle macchine. I balconi risultavano tutti privi di ringhiera, quindi molto pericolosi allo stato del sopralluogo, vista comunque la facilità di accesso (mancavano blocchi alle porte finestre per impedirne l'apertura in attesa del montaggio delle ringhiere). nell'alloggio 13, in corrispondenza della parete divisoria tra bagno e camera da letto era presente una abbondante infiltrazione idrica proveniente da una perdita sul tetto.

**Riassumendo - alloggi:**

Gli impianti elettrici risultavano essere sommariamente completi soltanto al piano terra, con riferimento agli alloggi dall'1 al 3. Presentavano parimenti sanitari montati solo gli alloggi al piano terra, sempre quelli dal 1 al 3. Per quanto riguarda la ventilazione meccanica controllata le tubature risultavano parzialmente installate soltanto negli alloggi 4 5 e 6 del piano primo mentre per tutti gli altri alloggi risultavano assenti. Le macchine erano assenti ovunque. Le porte interne risultavano presenti solo negli alloggi 1 2 3. Per tutti gli altri alloggi risultavano mancanti le porte interne i sanitari e relativa rubinetteria i radiatori le macchine di

ventilazione meccanica controllata l'impianto elettrico e le ringhiere dei balconi queste ultime mancanti in tutti gli alloggi a tutti i piani. In tutti gli alloggi mancavano anche i termosifoni e le finiture della parte di corridoio dove è prevista l'installazione della ventilazione meccanica (che come abbiamo visto non è stata installata) dove quindi si trova la struttura della casa lasciata al grezzo priva di intonaco perché essa avrebbe dovuto essere, e dovrà essere in futuro, coperta con un rivestimento in cartongesso. Risultavano inoltre mancanti a livello del garage le porte basculanti dei vari box auto.

Le parti Comuni:

L'impianto elettrico del piano autorimesse risultava essere stato completato probabilmente dalla confinante al fine di poter utilizzare l'autorimessa stessa a favore dei propri utenti.

Rispetto al progetto depositato in comune ed approvato risultavano mancanti i rivestimenti dei marciapiedi esterni, gli allacciamenti dell'impianto termico al teleriscaldamento di quartiere la cui centrale è ubicata non molto distante sull'altro lato della strada ed inoltre i pannelli solari e fotovoltaici che avrebbero dovuto essere installati a livello delle coperture ma che ad una ispezione svolta sul tetto risultavano assenti. A questo livello delle coperture erano inoltre presenti alcuni difetti che causano abbondanti infiltrazioni idriche nell'alloggio numero 13. In ultimo si notava che anche l'alloggio 14 presentava un tentativo di scasso in corrispondenza della serratura del portoncino blindato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.111,00**

E' posto al piano: S1, 1,2,3,4

L'edificio è stato costruito nel: in corso di costruzione , dal 2012

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ricorre il caso;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale dell'immobile

I lavori di costruzione dell'immobile sono andati avanti tra alterne vicende indicativamente

fino al 2015/2016. Ultimo rapportino di cantiere redatto dal direttore dei lavori risale al 20 maggio 2020 e fotografa la situazione attuale testimoniando come da allora nessun ulteriore lavoro venne eseguito. Se gli alloggi collegati all'altra scala, quella più vicina al fronte strada, di proprietà e competenza di un'altra ditta ( ), è stata completata e gli alloggi sono stati infine abitati per quanto riguarda le unità immobiliari afferente la scala b quella oggetto di pignoramento nulla di questo è avvenuto infatti i lavori si sono interrotti e immobili non hanno mai ottenuto l'agibilità. Il fatto che il cantiere sia stato abbandonato sia pur sostanzialmente in sicurezza ha comportato un lento ma inesorabile degrado di quanto realizzato che è stato lasciato abbandonato a se stesso. Non è ancora trascorso abbastanza tempo da far sì che l'edificio abbia subito un forte degrado ma esistono comunque segni e danni derivanti in parte dalla mancato completamente delle opere vedi le infiltrazioni sul tetto in parte da accenni di vandalismo e tentativi di estrazione che sono stati rilevati in alcuni punti. Quindi lo stato dell'immobile ad oggi può essere definito tra il buono e il discreto in leggero e lento peggioramento. L'impianto ascensore appariva incompleto, incompiuto, privo di parte dei macchinari e probabilmente da mettere a norma. lo stesso non era mai stato completato né avviato e la sua installazione appariva non recente, essendo lo stesso, quindi stato esposto agli anni di cantiere ed essendo invecchiato senza entrare in servizio. Sarà necessario non solo completare l'impianto ma anche adeguarlo alle normative nel frattempo variate. Ad esempio in relazione si legge: "Le pareti di tamponamento esterne vengono realizzate a cassa vuota con laterizio esterno in paramano semipieno cm 12, intonaco, pannelli in fibra di cellulosa cm 16, laterizio interno Poroton P700 cm 12 e intonaco interno; con l'isolamento del solaio soprastante le autorimesse e di quello di copertura, la compensazione dei ponti termici e l'impiego di serramenti dotati di vetrocamera basso emissivo, si ottiene una trasmittanza media dell'involucro edilizio di 0,54 W/mqK rispetto ad un limite di legge di 0,64". Ad oggi il valore di legge di 0,64 è stato ulteriormente abbassato. Il valore di trasmittanza termica delle strutture opache verticali verso l'esterno dell'edificio di riferimento, per la zona climatica E e per l'anno 2019/2021, è pari a 0,26 W/mqK (Appendice A, tabella 1, paragrafo 1.1). Questo valore è comprensivo dei ponti termici relativi alla struttura (punto 4, paragrafo 1.1) - si fa riferimento al decreto "requisiti minimi" decreto 26 giugno 2015

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>inesistenti</b> materiale: <b>legno tamburato</b> Riferito limitatamente a: mancano le porte interne in tutti gli alloggi tranne i tre del piano terreno
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere zincate</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: vi sono infiltrazioni idriche, mancano le copertine dei muretti
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattoni facciavista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni:

**sufficienti**

Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: l'impianto è da finire
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: impianto da completare
Energia solare	tipologia: <b>pannelli fotovoltaici a fotocellule</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: l'impianto è incompleto, manca quasi tutto, pannelli e inverter, ci sono solo predisposizioni impiant
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: impianto incompleto e da verificare dal pdv normativa vigente
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: impianto incompiuto da rivedere e verificare
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: impianto da verificare, incompiuto e ampiamente non realizzato
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: assenti corpi scaldanti,, scambiatore di calore in vano caldaia, termostati valvole etc. impianto am Note: L'impianto previsto è di tipo teleriscaldamento di quartiere. Esiste una centrale termica di quartiere, ubicata nel lotto antistante l'edificio oggetto di pignoramento. tramite una tubazione della quale ad oggi non è data sapere l'esistenza, l'acqua calda dovrebbe raggiungere un apparato di scambio termico (che ad oggi non esiste) ubicato in cantina e da qui portare l'acqua calda a

Ventilazione

tutti i termosifoni. Negli alloggi gli impianti sono di tipo tradizionale a termosifoni. Di questo impianto esistono solo i tubi che vanno da questo locale "scambiatore di calore" ai singoli alloggi.

tipologia: **per estrazione ed immissione** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: fortemente incompiuto, manca la maggior parte delle macchine e delle canalizzazioni

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015/2016
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori, centralizzato con teleriscaldamento
Stato impianto	incompiuto-incompleto
Potenza nominale	non nota -incompiuto
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto è incompiuto

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	l'impianto è incompiuto
------	-------------------------

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Collaudo ISPEL	no
Autocertificazione	no
Contratto manutenzione	no
Note ascensori montacarichi	l'impianto è incompiuto
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
intera superficie alloggi come da tabelle allegate a relazioni e permessi, di cui si è verificata la corrispondenza in loco	sup lorda di pavimento	877,00	1,00	877,00
box auto considerati al lordo	sup lorda di pavimento	234,00	1,00	234,00
		<b>1.111,00</b>		<b>1.111,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Il criterio principale utilizzato è stato quello basato sui valori di mercato, mediato dall'analisi dello stato di completamento degli edifici come ampiamente illustrato in descrizione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie Immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare,

**8.3 Valutazione corpi:****A. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) mediando il valore derivante dal mercato con quello desumibile dall'osservatorio del mercato immobiliare, considerando anche la vendibilità del bene assoggettata a tutti i visti vincoli convenzionali ed al grave e impattante divieto di vendita degli alloggi una volta completati, assoggettati alla locazione obbligatoria a prezzi non di mercato ma calmierati ai sensi delle leggi sulle case popolari, affitti che possono andare da 50 euro/mese per un bilocale, 100 per un trilocale e 200 per un grande alloggio, il quale vincolo va ad incidere pesantemente sulla redditività dei singoli alloggi. Inoltre nella valutazione si è tenuto conto dello stato di incompiutezza dell'immobile, andando a detrarre dalla valutazione il valore delle opere ancora da compiere.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario allo stato in cui si trova l'immobile</b>	<b>Valore Complessivo</b>
intera superficie alloggi come da tabelle allegate a relazioni e permessi, di cui si è verificata la corrispondenza in loco	877,00	€ 525,00	€ 460.425,00
box auto considerati al lordo	234,00	€ 470,00	€ 109.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 570.405,00
Valore Corpo			€ 570.405,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 570.405,00

Valore complessivo diritto e quota € 570.405,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Bene futuro [F]	1.111,00	€ 570.405,00	€ 570.405,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 28.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 6.700,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Riduzione del 15% per vendita coatta

€ 85.560,75

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 449.644,25**

NB : dall'importo a base d'asta sopra riportato non si è ritenuto detrarre il valore delle sanzioni per mancato completamento dell'intervento, dando per inteso che l'eventuale acquirente si aggiudichi il bene intenzionato al suo completamento ed all'ottemperanza di tutto quanto previsto in convenzione. Infatti non rispettare la convenzione e non portare a termine l'intervento comporterebbe sanzioni, come visto, assai superiori al valore dell'immobile come stimato dal presente perito ed inoltre alla perdita dell'immobile stesso che verrebbe riacquisito dal Comune.

Data generazione:  
05-09-2022

L'Esperto alla stima

**Arch Fabio Gregorini**



