

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

promossa da:  
**BANCO BPM S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **62/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con corte e locali accessori**

**Esperto alla stima:** Geom. Pier Ugo Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRPRG62L09A182S  
**Studio in:** Corso Virginia Marini 95 - Alessandria  
**Email:** geomferraripierugo@alice.it  
**Pec:** pierugo.ferrari@geopec.it

---



fra le quote di pavimento interno nei diversi locali.

#### **Creditori Iscritti**

**Bene:** Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.49 Alessandria (AL) – CAP. 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione con corte e locali accessori

**Per Corpo A e Corpo B**

- Credito Bergamasco S.P.A. sede Bergamo (BG) Largo Porta Nuova 2 c.f. 00218400166;

[REDACTED]

[REDACTED]

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma (RM) con domicilio ipotecario in Spalto Gammondio 1 Alessandria c.f. 13756881002;

- BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano c.f. 09722490969 con domicilio ipotecario in Avv. Andrea Rolandi, via Dal Verme n.7 Alessandria.

#### **5. Comproprietari**

**Beni:** Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.49 Alessandria (AL) – CAP. 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione con corte e locali accessori

**Per Corpo A e Corpo B**

**Comproprietari:** Nessuno

#### **6. Misure Penali**

**Beni:** Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.49 Alessandria (AL) – CAP. 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione con corte e locali accessori

**Per Corpo A e Corpo B**

**Misure Penali:** NO

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.49 Alessandria (AL) – CAP. 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione con corte e locali accessori

**Per Corpo A e Corpo B**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.49 Alessandria (AL) – CAP. 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione con corte e locali accessori

**(Corpo A e Corpo B)**

**Valore compl. (Corpo A + Corpo B) entrambi per la quota di 1/1 di proprietà: Euro 85.000,00**

In lettere Ottantacinquemila/00.

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **San Giuliano Nuovo**  
via Piovera n.49

### **Lotto: 001 - Abitazione con accessori**

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

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

**Identificativo Corpo A: Abitazione con corte**

sito in **Alessandria (AL) CAP: 15122** frazione: **Frazione San Giuliano Nuovo**, via Piovera n.49

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

[REDACTED], Comune ALESSANDRIA foglio 158 particella 223 subalterno 3 indirizzo Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.13 (\*1) piano T- 1°- 2°, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10, superficie netta mq.245, superficie lorda mq. 268 rendita € 645,57.

(\*1) Il civico 13 nel corso del sopralluogo si è dimostrato sostituito dal **civico 49.**

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** il corpo è autonomo e non fa parte di un complesso condominiale.

**Confini:** da Nord ed in senso orario : mappale 601, mappale 220, mappale 591, mappale 222, mappale 582, mappale 224, mappale 224, mappale 225.

**Conformità catastale:**

Durante l'espletamento del sopralluogo peritale fra la scheda planimetrica catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le difformità di seguito riportate:

**Piano Terreno**

- a) Nell'ambito della corte di pertinenza dell'U.I.U. in esame è presente un basso portichetto posto in adiacenza del restante bene oggetto di stima (sub. 4) non inserito graficamente nella scheda planimetrica di riferimento (v.d.s. **ALLEGATO B**) ne tantomeno nell'estratto di mappa del Catasto Terreni (VEGIS) (v.d.s. **ALLEGATO A**);
- b) La parete (muratura di spina) di suddivisione fra la cucina ed il soggiorno si dimostra con uno spessore inferiore a quello erroneamente rappresentato nella scheda planimetrica, detta difformità condiziona di conseguenza in difetto la larghezza utile della predetta cucina;
- c) La posizione grafica del varco murario fra la sala ed il soggiorno non si dimostra del tutto coerente con lo stato dei luoghi come anche la finestra presente sul fronte nord;

- d) Nel locale bagno non sono stati rappresentati graficamente la parete di delimitazione laterale del piatto doccia e la presenza di una canna fumaria;
- e) I locali cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio (ovvero la manica di costruzione con aperture finestrate sul fronte nord) si dimostrano di fatto voltati con altezze variabili da circa mt. 2,05 a mt. 2,95 difformemente da quanto indicato nella scheda planimetrica ove è riportata un'altezza costante pari a mt. 2,80, l'altezza della sala è pari a mt. 2,86 e non mt. 3,00 come indicato nel predetto elaborato catastale.
- f) Nella corte di pertinenza un breve tratto della muratura posta a delimitazione dal contiguo mappale 224 non corrisponde con la rappresentazione grafica della scheda planimetrica di riferimento e dell'estratto di mappa.

#### Piano Primo

- g) Le dimensioni utili della camera a ridosso del confine con il mappale 224 con apertura sul fronte nord si dimostrano leggermente inferiori a quelle rappresentate nella scheda catastale, nello stesso locale è stata omessa a livello grafico la canna fumaria coincidente con quella del bagno al piano terreno;
- h) La finestra del bagno dimostra graficamente traslata rispetto al reale stato dei luoghi;
- i) I locali del piano primo presentano con altezze utili interne indicativamente variabili da mt. 2,73 a mt. 2,94 circa in contrasto da quanto uniformemente indicato attraverso la scheda di riferimento con la misura costante di mt. 2,80;
- j) Le spalle murarie del varco di accesso al disimpegno-scala per il sottotetto si presentano con uno spessore non coerente con quello rappresentato graficamente;

#### Piano Secondo (sottotetto)

- k) I locali di sottotetto si presentano in sito con altezze utili all'imposta (in corrispondenza delle pareti perimetrali nord e sud) decisamente superiori (mt. 2,08 sottotetto con falda orientata a nord e mt. 2,29 restante sottotetto) a quella indicata in mt. 1,50 (misura costante) nell'elaborato catastale;
- l) Anche l'altezza in corrispondenza del colmo si dimostra maggiore di circa mt. 0,80 a quella indicata nell'ambito della scheda planimetrica di riferimento.
- m) Non risulta graficamente indicata la finestra presente in falda nella porzione di sottotetto orientato a Sud.

Regolarizzabili mediante: le difformità sopra elencate potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica D.O.C.F.A di aggiornamento planimetrico. Si evidenzia che per l'aggiornamento planimetrico del basso portichetto posto in adiacenza al sub. 4 di cui alla precedente lettera a) non rappresentato graficamente nell'estratto di mappa del Catasto Terreni occorrerà la presentazione di Tipo Mappale dopo aver effettuato le preliminari valutazioni tecniche ed economiche più appropriate circa il possibile esito ed i connessi costi della regolarizzazione edilizia in sanatoria ed il valore intrinseco ottenibile dalla costruzione che versa attualmente in precario stato di conservazione.

I costi per le regolarizzazioni catastali di cui sopra comprensive dei diritti catastali dovuti possono essere stimati in Euro 2.000,00 IVA compresa. Il predetto costo sarà decurtato nel successivo paragrafo 8.4.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo Corpo B:** locali a destinazione Magazzino

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15122 Frazione San Giuliano**

Nuovo, via Piovera n.49

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], Comune ALESSANDRIA foglio 158, particella 223, subalterno 4, indirizzo Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.13 (\*1), piano T; 1°(\*2), categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 96, superficie mq.125, rendita € 79,33 (\*1) Il civico 13 nel corso del sopralluogo si è dimostrato sostituito dal **civico 49**.

(\*2) nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un locale di sottotetto non censito da ritenersi comunque rilevante sotto il profilo catastale, si è pertanto ritenuto opportuno integrare gli attuali dati censuari con l'indicazione del **piano 1°**.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** il corpo è autonomo e non fa parte di un complesso condominiale.

**Confini:** a Nord, parte Est, Sud, e parte Ovest con la corte di pertinenza dell'unità residenziale identificata dal sub. 3 (sopra trattata), le restanti parti Est ed ovest rispettivamente con il mappale 220 ed il mappale 224.

**Conformità catastale:**

La rappresentazione grafica catastale della U.I.U. in esame (v.d.s. **ALLEGATO C**) si presenta generalmente approssimativa e non del tutto rispondente con lo stato dei luoghi, si ravvisano difformità dimensionali, sono ravvisabili incoerenze anche in corrispondenza delle aperture esterne, le altezze utili variano a seconda degli spazi e delle quote di calpestio e comunque non corrispondono all'indicazione di mt. 2,50 uniformemente riportata nell'elaborato di riferimento. Una parte della parete perimetrale Sud si dimostra demolita e/o crollata e sostituita in modo approssimativo con pali lignei infissi nel terreno (a modo porticato).

Regolarizzabili mediante: le difformità sopra elencate potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica/che di aggiornamento catastale il cui costo è stimato complessivamente in Euro 875,00 IVA compresa. Il predetto costo sarà decurtato nel successivo paragrafo 8.4.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Beni:** Frazione San Giuliano Nuovo via Piovera n.49 Alessandria (AL) – CAP. 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione con corte e locali accessori

**Per Corpo A e Corpo B**

Comproprietari: Nessuno

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Iscrizione di ipoteca ai nn. 2807/873 nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Mariano Luciano di Alessandria in data 11.03.2008 rep. n. 135915/17803 a favore di Credito Bergamasco S.P.A. sede in Bergamo (BG) c.f. 00218400166 con domicilio ipotecario in Bergamo Largo Porta Nuova, 2 contro [REDACTED] per l'intera proprietà delle U.I.U. censite nel Comune di Alessandria al fg. 158 particella 223 sub. ni 3 e 4; Importo capitale Euro 52.520,00 importo totale euro 105.040,00 e durata anni 15;
- Trascrizione ai nn. 951/592 del 09.02.2010 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Alessandria in data 18.01.2010 rep. n. 134 a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà delle U.I.U. censite nel Comune di Alessandria al fg. 158 particella 223 sub. ni 3 e 4 ;
- Trascrizione ai nn. 222/155 del 19.01.2015 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Alessandria in data 19.12.2014 rep. n. 8702/2014 a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà delle U.I.U. censite nel Comune di Alessandria al fg. 158 particella 223 sub. ni 3 e 4 ;
- Iscrizione a inn. 4949/634 del 10.06.2022 nascente da ipoteca della riscossione concesso con atto ai rogiti di Agenzia delle Entrate –riscossione con sede in Roma in data 08.06.2022 rep. n. 2335/122 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario in Spalto Gamondio 1 Alessandria contro [REDACTED] per l'intera proprietà delle U.I.U. censite nel Comune di Alessandria al fg. 158 particella 223 sub. ni 3 e 4; Importo capitale Euro 419.797,61,00 importo totale euro 839.595,22.
- Trascrizione ai nn. 2234/1639 del 22.03.2023 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Uff. Giudiziario di Alessandria con sede in Alessandria in data 23.02.2023 rep. n. 629/2023 a favore di BANCO B.P.M. S.P.A. sede Milano c.f. 09722490969 (domicilio ipotecario presso Avv. Andrea Rolandi via Dal Verme n. 7 Alessandria) contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà delle U.I.U. censite nel Comune di Alessandria al fg. 158 particella 223 sub. ni 3 e 4.

Dati precedenti relativi a **Corpo A e Corpo B**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** i corpi oggetto della presente relazione di stima sono autonomi e non fanno parte di un complesso condominiale.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** v.d.s nota di cui al paragrafo precedente

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** v.d.s nota di cui al paragrafo precedente

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** v.d.s nota di cui al paragrafo precedente.

**Millesimi di proprietà:** v.d.s nota di cui al paragrafo precedente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Corpo A Abitazione con corte:** limitatamente ai locali ubicati al piano terreno;

**Corpo B locali a destinazione Magazzino :** parziale per presenza di dislivelli fra le quote di pavimento interno nei diversi locali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Dati precedenti relativi a Corpo A e Corpo B**

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

**Titolare/Proprietario:**

- Attuale proprietario il Sig. [REDACTED] per intera quota di proprietà delle U.I.U. censite nel Comune di Alessandria al fg. 158 particella 223 sub. ni 3 e 4 in forza di atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità ai rogiti del notaio Mariano Luciano di Alessandria in data 11.03.2008 rep. 135914/17802 trascritto il 20.03.2008 ai n.ri 2806/1525 in morte della Sig.ra [REDACTED] deceduta il 06.07.2006. Certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Alessandria in data 05.07.2007 rep. n. 1/1346 trascritto il 13.08.2007 ai n.ri 7820/4895.

[REDACTED] La proprietà del compendio immobiliare trattato con la presente relazione di stima è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio De Nuccio Davide del 02.03.1961 e trascritto il 14.03.1964 ai n.ri 1354/971 da potere del Sig. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: SI

**Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A e Corpo B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio Archivio del Comune di Alessandria relativamente al compendio immobiliare oggetto di stima

(Corpo A e Corpo B) ha reperito le pratiche di seguito elencate:

- **Nulla Osta in data 01.10.1968** rilasciato alla precedente proprietaria [REDACTED] per la costruzione di rete metallica nell'area di pertinenza scoperta posta a Nord del fabbricato residenziale.
  - N.B. : la recinzione di cui sopra in occasione del sopralluogo peritale espletato non si è dimostrata esistente in quanto presumibilmente già rimossa o in alternativa mai collocata.
  - **Nulla Osta in data 19.11.1970** rilasciato alla precedente proprietaria [REDACTED] per la costruzione di muro di cinta nell'area di pertinenza scoperta posta sul fronte sud del fabbricato residenziale in corrispondenza del confine con il contiguo mappale 220.
- N.B. : il muro di cinta di cui sopra in occasione del sopralluogo peritale espletato non si è dimostrato esistente in loco in quanto presumibilmente già abbattuto o in alternativa mai edificato.
- **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 Pratica n. D53547 del 04.08.2005 rilasciato alla precedente proprietaria [REDACTED] per la riapertura di finestre nel piano secondo (sottotetto).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Relativamente al Corpo A: Abitazione con corte

si riferisce:

L'ufficio Archivio del Comune di Alessandria ha reperito le pratiche edilizie di cui al punto precedente (inerenti la sola posa di recinzioni al lotto e le aperture finestre nel sottotetto) che per l'esiguità dei contenuti edilizi trattati e rappresentati negli elaborati non consentono di sostenere con adeguata ragionevolezza la sussistenza della conformità edilizia per l'intero compendio.

Gli elaborati grafici e la documentazione tecnica a corredo della D.I.A. n. D53547 del 04.08.2005 peraltro graficamente non completi di tutti gli orizzontamenti esistenti nella costruzione non consentono di sostenere la conformità edilizia ne tanto meno di ricondurre l'attuale consistenza edificatoria ad epoca antecedente all' 01.09.1967 (data di entrata in vigore della legge 765/1967).

Gli elaborati grafici predisposti nel 2005 inoltre non contengono la rappresentazione grafica di una sezione trasversale del fabbricato da cui determinare le altezze utili interne complessive ed in particolare quelle di sottotetto che come anzidetto si dimostrano in sito notevolmente eccedenti a quelle indicate nella scheda planimetrica catastale depositata presso l'AdE in data 28.02.2012 con prot. AL 0048920.

Dall'esame del edificato in sito non risulta escludibile una "recente" elevazione (indicativamente ultimo ventennio) della quota di copertura del fabbricato rispetto a quella originaria o quantomeno a quella desumibile attraverso la scheda planimetrica catastale di riferimento ed anche marginalmente dall'elaborato grafico allegato D.I.A. n. D53547 del 04.08.2005 (seppur incompleto).

In quest'ultimo elaborato è possibile determinare l'altezza della gronda da terra del prospetto Sud in circa mt. 7.70 mentre di fatto l'altezza in sito è pari a mt. 8,08.

Ad un analogo risultato di verifica della conformità si addiuvano anche attraverso la valutazione/confronto dimensionale delle finestre di sottotetto "riaperte" con la D.I.A. n. D53547/2005 ed in particolare della loro altezza prevista a livello progettuale in circa cm. 65 e di fatto edificate con altezza pari a cm 121, il tutto a sostegno della più che plausibile ipotesi di indebita sopraelevazione della quota di copertura con conseguente incremento della volumetria complessiva del fabbricato ovviamente in difetto di specifica autorizzazione edilizia.

Il maggior volume dell'edificio in esame, molto presumibilmente ottenuto, potrà essere valutato e nel caso eventualmente regolarizzato previo la verifica della sussistenza di adeguate condizioni di potenzialità edificatoria attraverso la presentazione di Permesso di costruire in sanatoria con costi complessivi comprensivi di spese tecniche e sanzioni, che in questa fase, sono stimabili con larga approssimazione in

euro 18.000,00. Il predetto importo sarà considerato in decurtazione nel successivo paragrafo 8.4.

La peculiarità della situazione edilizia sopra illustrata richiede certamente ulteriori e più puntuali indagini ed approfondimenti tecnici da condursi previo un supplemento di incarico o alternativamente a cura dei soggetti eventualmente interessati all'acquisto del compendio mediante il diretto confronto tecnico con i funzionari dell'Ufficio comunale Settore Edilizia Privata.

Nel caso che si dimostri inattuabile o non convenientemente percorribile l'iter di regolarizzazione edilizia si dovrà provvedere alla messa in pristino delle condizioni originarie della costruzione attraverso la rettifica della quota di imposta della copertura; si ritiene che per quest'ultima ipotesi i costi indicativamente da sostenersi possano essere considerati equivalenti ai costi in larga massima stimati per l'eventuale regolarizzazione edilizia ovvero corrispondenti ad Euro 18.000,00.

Ad avviso del tecnico scrivente, per le motivazioni sopra esposte, non risulta dichiarabile la sussistenza della conformità edilizia.

Per facilitare in ogni modo l'espletamento di ulteriori approfondimenti di natura tecnico edilizia a cura dei soggetti eventualmente interessati all'acquisto si allega integralmente in calce alla presente relazione la documentazione edilizia acquisita presso l'Ufficio comunale competente. **(v.d.s. ALLEGATO D).**

#### **Relativamente al Corpo B: locali a destinazione Magazzino**

si riferisce:

Premesso che presso l'Archivio del Comune di Alessandria non sono stati reperiti titoli edilizi relativi all'unità immobiliare in esame necessari per la verifica della sussistenza della conformità edilizia si è ricorso al confronto dello stato dei luoghi con la documentazione grafica reperita di natura sostanzialmente catastale ovvero:

- estratto di mappa del Catasto Terreni (Vegis) **(v.d.s. ALLEGATO A)**;
- scheda planimetrica catastale dell'U.I.U. **(v.d.s. ALLEGATO C)**;
- stralci di mappa in scala 1:2000 e 1:500 rappresentati nell'ambito delle documentazioni edilizie allegate ai Nulla Osta in data 01.10.1968 e in data 19.11.1970 **(v.d.s. ALLEG. D)**.
- foglio catastale di mappa originario (canapina) **(v.d.s. ALLEGATO E)**;

Dall'analisi della documentazione grafica di cui sopra si può addivenire alla ragionevole conclusione che non è possibile riconoscere con adeguato livello di certezza la sussistenza della conformità edilizia per i locali di magazzino identificati dal sub. 4.

Nel merito specifico si riferisce che il magazzino ubicato più a nord (frontistante la costruzione principale sub. 3) ed il magazzino più a sud (prossimo al mappale 222) non risultano graficamente inseriti nelle mappe del C.T. rappresentate nell'ambito degli elaborati prodotti per l'acquisizione dei nulla osta per la realizzazione delle recinzioni in data 01.10.1968 e 19.11.1970 ne tantomeno nella "canapina"; non è neppure possibile accertare con assoluta certezza che l'esistenza delle predette porzioni di costruzioni sia riconducibile ad epoca antecedente il 01.09.1967 quest'ultima data coincidente con l'entrata in vigore della l. 765/1967 che introduceva l'obbligo preventivo di acquisizione del titolo edilizio per le nuove costruzioni o porzioni di queste.

A indicativo sostegno di quanto sopra riferito si pone il certificato di visura storico catastale che data l'aggiornamento planimetrico della particella alla sezione Terreni solo a decorrere dal gg. 31/01/1986 con Tipo Mappale pratica AL0039237 introdotto agli atti dal 16.02.2012 DEROGA (N.9301.1/1986).

Per le motivazioni sopra esposte, non risulta possibile attestare con adeguata fondatezza la sussistenza della conformità edilizia per l'U.I.U. in esame ovvero per il sub. 4.

Costi presunti di massima per la regolarizzazione edilizia attraverso eventuale sanatoria o alternativamente per la demolizione raso al suolo dei manufatti privi di titolo edilizio compreso smaltimento delle macerie e spese tecniche Euro 7.000,00. Il predetto importo sarà decurtato al valore del compendio nel successivo paragrafo 8.4.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale Delib. C.C. n. 31 del 26/04/2023 Variante Parziale al PRGC
Norme tecniche di attuazione:	art.47 edifici esistenti in area Agricola ad uso extra agricolo. <b>(v.d.s. ALLEGATO F)</b>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi articolo di cui sopra
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	Non indicata
Volume massimo ammesso:	Non indicata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****Descrizione: CORPO A Abitazione con corte**

Il fabbricato residenziale sotto il profilo distributivo è così composto:

**Al Piano Terreno:**

- ingresso di circa mq. 13 da cui si diparte la scala interna per l'accesso ai piani superiori;
- Sala di circa mq. 24,00 caratterizzato da un contenuto apporto aereoilluminante e presenza di umidità capillare ascendente prevalentemente distribuita sulla parete portante esterna;
- cucina abitabile di mq. 13 circa con soffitto voltato;
- soggiorno di modeste dimensioni circa mq. 12,00;
- bagno privo sia di aperture che di impianto di aspirazione forzata di circa mq. 7,00 con modesta altezza utile interna variabile da mt. 2,10 a mt. 2,65 accessoriatato con doccia, lavello e w.c.;
- Spazio di ripostiglio caratterizzato da contenute altezze utili interne definite da volta a vela a vista (sabbaiata).
- In fregio al prospetto Nord è presente una piccola corte di pertinenza non perimetrata da recinzioni che risulta gravata da servitù di passaggio a favore dei fondi ubicati più ad est (non meglio precisabili) come peraltro si evince dall'estratto di mappa del C.T. **(v.d.s. ALLEGATO A)**;
- Nell'ambito della stessa corte è presente una ulteriore servitù rappresentata dal transito della fognatura del fondo finitimo identificato dal mappale 220; non è possibile accertare la presenza di eventuali altre servitù nel sottosuolo.
- Da quanto riferito dal proprietario del compendio in esame risulterebbe la sussistenza di una ulteriore servitù di passaggio sulla porzione dell'area di corte di pertinenza posta a sud del fabbricato principale (ovvero a ridosso del sub. 4) dove in effetti risulta interrotto il muro di recinzione a confine con il mappale 224, riguardo quest'ultima servitù non sono stati reperiti documenti o altri elementi formalmente probatori.

- La stessa corte non risulta delimitata da recinzioni verso il fabbricato individuato dal civico 51 censito con il mappale 220 (vds doc. fotografica allegata).
- Nell'ambito della corte è presente una tettoia aperta addossata al sub. 4 che versa in precario stato di conservazione, la copertura si presenta in lastre ondulate che vista la loro natura e lo stato conservativo potrebbero contenere fibre di amianto, la suddetta tettoia è da considerarsi certamente abusiva non essendo stata neppure rappresentata nella scheda planimetrica catastale attualmente agli atti, necessità pertanto di demolizione raso al suolo con trattamento specifico degli eventuali materiali pericolosi.

#### **Al Piano Primo:**

- camera letto matrimoniale di circa mq. 19 pavimento in graniglia, soffitto in voltini e putrelle;
- camera letto matrimoniale di circa mq. 18,00, pavimento in materiale simillegno "flottante", presenza di considerevoli fenomeni di condensa a soffitto con risvolto anche sulla parete esterna;
- camera di circa mq. 13,00, pavimento in graniglia, soffitto in voltini e putrelle;
- servizio igienico di circa mq. 8 con accessori di medio pregio commerciale;
- ampio spazio di disimpegno in prossimità della scala privo di aerilluminazione diretta dall'esterno;
- disimpegno e rampa priva di finiture (solo in lamiera di metallo) per accesso al piano superiore;

#### **Al Piano Secondo Sottotetto:**

- ampio spazio di sottotetto caratterizzato da altezze utili variabili da circa mt. 2,29 in corrispondenza dell'imposta e mt. 4,60 circa in prossimità della linea di colmo, pavimentazione in ceramica di recente posa, intradosso copertura in cartongesso con travi lignee parzialmente a vista;
- ulteriore locale di sottotetto con h variabile da mt. 2,08 a mt. 3,97 circa, caratteristiche di finitura analoghe allo spazio di cui al punto precedente;
- piccolo locale di sottotetto parzialmente privo di finiture interne.

Superficie complessiva di circa mq **293,00**

E' posto al piano: terreno, primo e secondo (sottotetto), non sono presenti piani interrati.

L'edificio è stato costruito nel: in epoca remota non meglio precisabile

L'edificio è stato ristrutturato: sommariamente/parzialmente nell'ultimo ventennio secondo quanto riferito dal proprietario, la tipologia dei materiali impiegati conferma l'attendibilità dell'informazione.

L'edificio ha altezze utili interne variabili a seconda dei locali in funzione della tipologia strutturale degli orizzontamenti esistenti (alcuni locali sono voltati, altri con solaio piano in profilati di ferro e voltini). Le altezze riportate nella scheda planimetrica di riferimento non sono da considerarsi attendibili.

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura **tipologia: a falde materiale: orditura principale in legno rivestita all'intradosso da lastre di cartongesso condizioni: apparentemente discreta**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni **tipologia: ante a battente materiale: legno con doppio vetro protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone**

Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete**

Manto di copertura **materiale: tegole in cotto coibentazione: non appurata condizioni: apparentemente discrete**

Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio/terra cruda tipica dell'epoca originaria di costruzione</b> coibentazione: <b>sostanzialmente inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco finito al civile</b> condizioni: <b>appena sufficienti</b> .
Pavim. Interna	materiale: varie , <b>prevalentemente in graniglia di marmo levigata</b> , servizi <b>ceramica di medio bassa qualità commerciale</b> condizioni complessive: <b>mediocri</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica di medio pregio</b> condizioni: <b>normali</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo botticino/trani levigato</b> condizioni: <b>buone</b> , scala di accesso al sottotetto in sole lamiere di metallo.

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non meglio precisabile
Impianto a norma	Non appurabile all'atto del sopralluogo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	In occasione del sopralluogo non è stata prodotta alcuna certificazione
Note	Impianto prevalentemente sotto traccia; tipologia interruttori e frutti di mediocre pregio commerciale

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano con radiatori in ghisa tradizionali
Stato impianto	Non appurabile all'atto del sopralluogo
Epoca di realizzazione/adeguamento	Nell'ultimo ventennio
Impianto a norma	In occasione del sopralluogo non è stata prodotta alcuna certificazione

**utenze:**

Presenza di allacciamento alla rete idrica pubblica secondo quanto riferito dal proprietario	SI
Presenza di allacciamento alla fognatura comunale secondo quanto riferito dal proprietario	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali abitativi	superf. esterna lorda	213,00	1,00	213,00
Locali di sottotetto	superf. esterna lorda	80,00	0,40	32,00
		<b>293,00</b>		<b>245,00</b>

n.b. : le superfici di cui sopra sono state tratte graficamente dalla scheda planimetrica catastale agli atti.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II° semestre 2022

Zona: E5 sobborghi Litta Parodi, Mandrogne, San Giuliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 490,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

#### Descrizione: CORPO B Magazzini e locali di deposito [C2]

L'U.I.U. si compone di:

- magazzino con accesso pedonale e carraio direttamente dalla corte di pertinenza dell'abitazione principale sub. 3 con una superficie approssimativa di mq. 28 ed altezza utile interna pari a mt. 2,58 (nella scheda planimetrica l'altezza non risulta corretta). Il locale in esame si presenta edificato a ridosso della costruzione rustica originaria (riscontrabile anche nel foglio di impianto "canapina") con materiali di recente concezione costruttiva (muratura in mattoni doppi uni). Quest'ultima caratterizzazione congiunta alla mancata rappresentazione grafica nell'ambito degli estatti di mappa prodotti negli anni "68 - "70 ed alla mancanza di titoli edilizi di legittimazione inducono a far presupporre il magazzino come illecitamente edificato;
- La costruzione più baricentrica (rappresentata nel foglio di impianto) si presenta edificata prevalentemente in terra cruda tipica per la zona, si compone di tre piccoli magazzini/depositi rispettivamente di mq. 14, mq. 7, mq. 15. I locali sono caratterizzati da modeste altezze utili interne, sono sostanzialmente prive di finiture ed impianti trattandosi infatti originariamente di stalla.
- La restante porzione di U.I.U. ubicata più a Sud si presenta sostanzialmente come una tettoia parzialmente aperta in netta difformità alla attuale rappresentazione grafica catastale. Anche per questa porzione, in analogia alla porzione ubicata più a nord si suppone l'assenza di legittimazione edilizia. I criteri di costruzione adottati si dimostrano estremamente approssimativi, lo spazio è attualmente utilizzato a fienile;
- Sovrastante il magazzino ubicato più a nord ed il corpo rustico centrale (porzione legittimata) è



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzini	superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00
Magazz. Tettoia sud	superf. esterna lorda	32,00	0,25	8,00
Sottotetto	superf. esterna lorda	90,00	0,10	9,00
		<b>215,00</b>		<b>110,00</b>

n.b. : le superfici di cui sopra sono state tratte graficamente dalla scheda planimetrica catastale agli atti.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) : non disponibili**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

comparabili con unità immobiliari limitrofe con analoghe o prossime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che in funzione della cognizione dell' attuale andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Comune di Alessandria

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenti immobiliari operanti in zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### CORPO A: (sub. 3) Abitazione con corte.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali abitativi	213,00	€ 490,00	€ 104.370,00
Locali di sottotetto	32,00	€ 490,00	€ 15.680,00
Valore corpo			€ 120.050,00
Valore Pertinenze			€ 950,00
Valore complessivo intero			€ 121.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.000,00

#### CORPO B: (sub. 4) Magazzini, tettola, sottotetto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzini	93,00	€ 150,00	€ 13.950,00
Tettoia Sud	8,00	€ 150,00	€ 1.200,00
sottotetto	9,00	€ 150,00	€ 1.350,00
Valore corpo			€ 16.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>		<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO A	Abitazione con corte	293,00		€ 121.000,00
CORPO B	Magazzini, tettoia	215,00		€ 16.500,00

**VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO      EURO 137.500,00**

**8.4 Adeguamenti e correzione 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

- Euro 20.625,00

- Spese da sostenersi per la demolizione della tettoia aperta presente sulla corte del sub. 3 compreso connessi costi tecnici e per lo smaltimento dei materiali di risulta presumibilmente contenenti fibre di amianto ed I.V.A..

- Euro 4.000,00

- Costo per l'eventuale regolarizzazione attraverso istanza in sanatoria della maggiore altezza utile ricavata con recupero ai fini accessori del sottotetto dell'abitazione sub. 3 indicativamente equivalente agli eventuali costi da sostenersi nel caso di diniego o mancato inoltro dell'istanza edilizia di cui sopra con conseguente obbligo di messa in pristino delle consistenze/volumetrie costruttive originarie, comprensivo di spese tecniche, sanzioni diritti ecc. ed I.V.A..

N.B.Trattasi di stima di massima vista la complessità della situazione in essere.

- Euro 18.000,00

- Costo per l'eventuale regolarizzazione attraverso istanza in sanatoria per il sub. 4 delle porzioni di magazzino Nord e tettoia Sud (eccedenti la porzione originaria da mappa di impianto) oltre che del sovrastante sottotetto utile indicativamente equivalente agli eventuali costi da sostenersi nel caso di diniego o mancato inoltro dell'istanza edilizia di cui sopra con conseguente obbligo di demolizione raso al suolo dei predetti manufatti, comprensivo di spese tecniche, sanzioni diritti ecc. ed I.V.A. .

N.B.Trattasi di stima di massima vista la complessità edilizia della situazione in essere.

- Euro 7.000,00

Spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione FINALE della situazione catastale attraverso la predisposizione di Tipo mappale di aggiornamento della mappa del C.T. e pratiche Docfa per l'adeguamento delle schede planimetriche. Comprensive di IVA, Cassa Nazionale Previdenza, diritti in genere complessivamente per il Corpo A e il Corpo B:

- Euro 2.875,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto ( intera proprietà CORPO A + CORPO B):**

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

Euro 85.000,00  
in lettere (Euro Ottantacinquemila/00)

Data:  
28-08-2023

Il tecnico incaricato  
Firma digitale  
**Pier Ugo Ferrari**

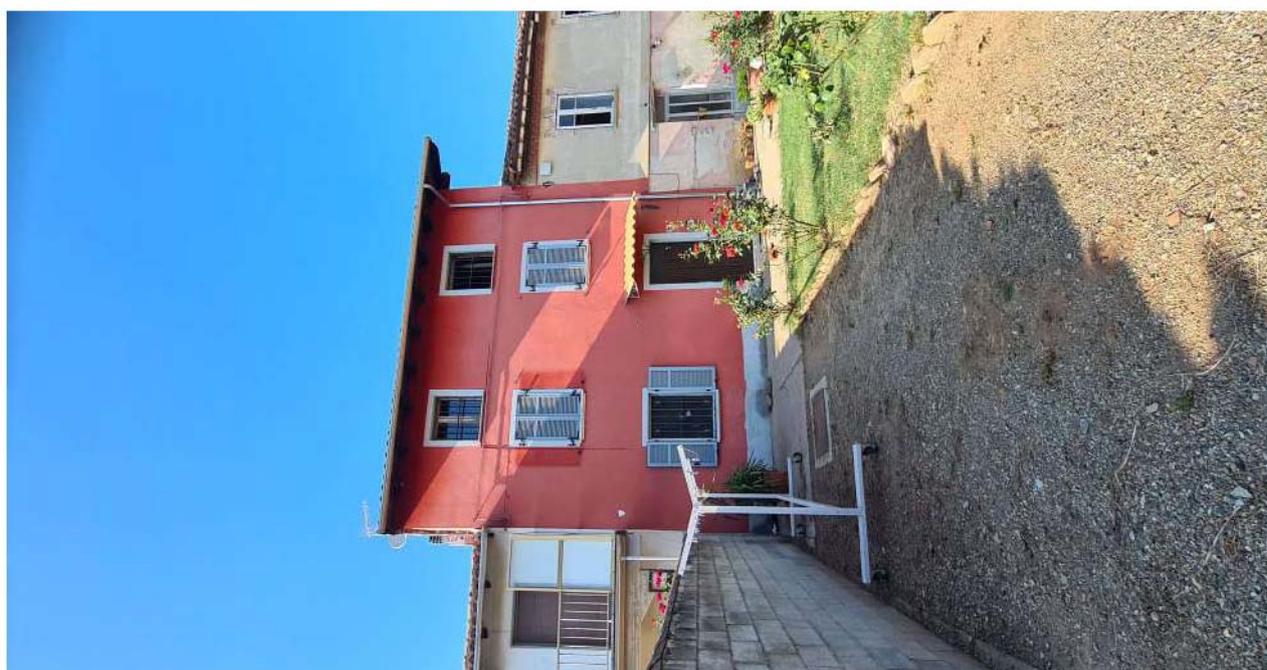
**Allegati alla presente Relazione di Stima oltre alla documentazione fotografica di seguito riportata:**

- **ALLEGATO A) : Estratto di mappa Catasto Terreni (Vegis);**
- **ALLEGATO B) : Scheda planimetrica sub. 3 abitazione con corte;**
- **ALLEGATO C) : Scheda planimetrica sub. 4 magazzini;**
- **ALLEGATO D) : Pratiche edilizie reperite presso Archivio Comunale;**
- **ALLEGATO E) : stralcio foglio catastale di impianto "canapina";**
- **ALLEGATO F) : stralcio di P.R.G.C. e Norme Tecniche di Attuazione.**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 1: prospetto sud (solo casa tinteggiata in colore amaranto)

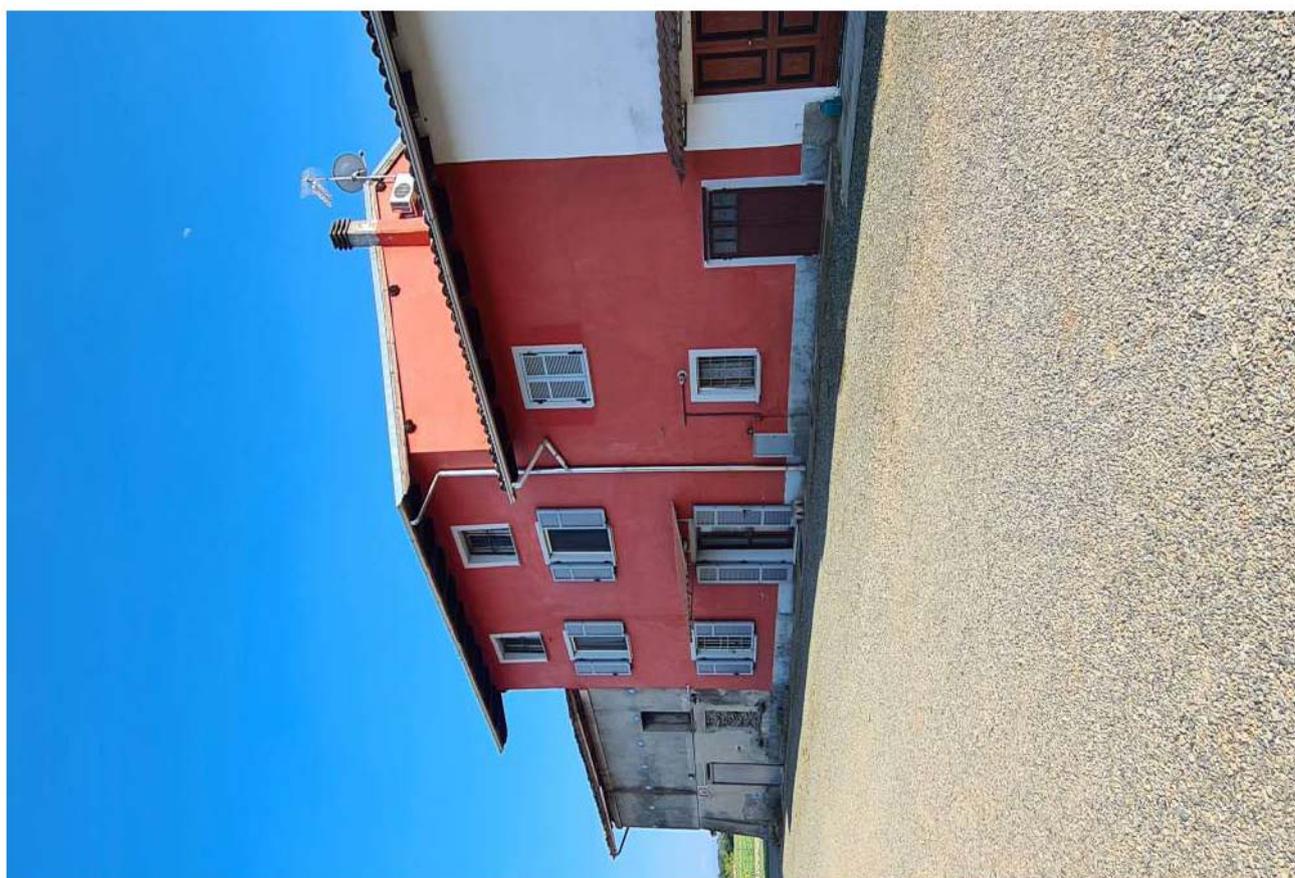


Fotografia 2: prospetto sud (casa tinteggiata in colore amaranto)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 3: prospetto Nord (casa tinteggiata in colore amaranto)



Fotografia 4: prospetto Nord casa e corte di pertinenza gravata da servitù di passaggio ai fondi agricoli più a Est

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 5: prospetto Nord casa e corte di pertinenza gravata da servitù di passaggio ai fondi agricoli più a Est



Fotografia 6: area di corte Sud gravata da servitù di passaggio – a sx visibile tettoia non licenziata a livello edilizio

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 7: ingresso abitazione e scala di accesso ai piani superiori



Fotografia 8: stralcio sala

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 9: stralcio soggiorno



Fotografia 10: stralcio bagno P.T.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 11: stralcio cucina



Fotografia 12: stralcio camera al piano primo

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 13: stralcio camera al piano primo



Fotografia 14: stralcio sottotetto Nord

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

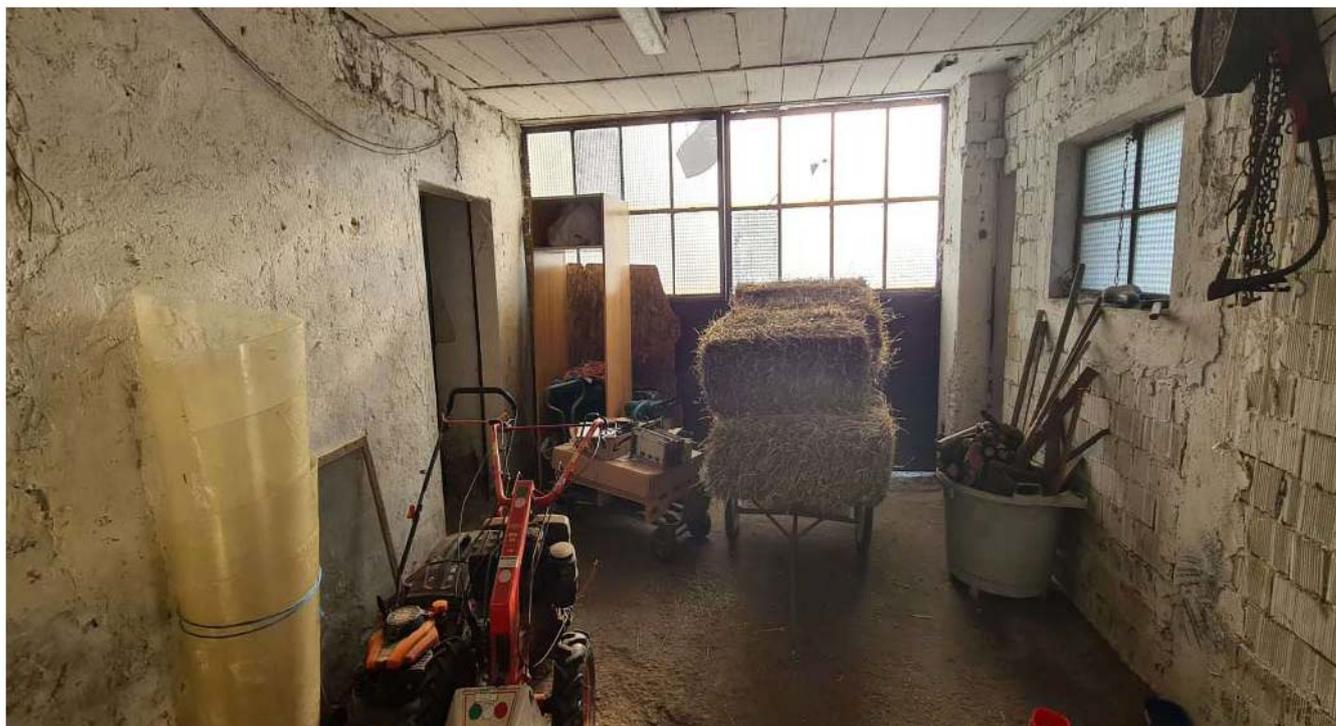


Fotografia 15: stralcio sottotetto Sud



Fotografia 16: Prospetto sud magazzini sub. 4

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 17: magazzino più a nord sub. 4



Fotografia 18: magazzino sub. 4 ex stalla

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 19: prospetto Est Corpo B



Fotografia 20: Prospetto sud Corpo B

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 21: prospetto Est Corpo B



Fotografia 22: stralcio sottotetto non censito sub. 4