

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

promossa da: **OMISSIS**

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

N° Gen. Rep. **245/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - A/3, Abitazione di tipo economico**  
**- C/7 tettoia**

**Esperto alla stima:** Geometra Alessandra Piccardi  
**Codice fiscale:** PCCLSN75C46A052Z  
**Studio in:** Via Spalto Nord 5 - 14049 14049  
**Telefono:** 3281065722  
**Email:** alessandra.piccardi@geopec.it  
**Pec:** alessandra.piccardi@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2

OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: abitazione per 1/2,

foglio 20, particella 196, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via OMISSISn. 23, piano T-1-2, comune Bergamasco, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, superficie Totale: 251 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 251 m<sup>2</sup>, rendita € 338,80

**Corpo:** B

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2

OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: abitazione per 1/2,

foglio 20, particella 196, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via OMISSISn. 23, piano T, comune Bergamasco, categoria C/7, classe U, consistenza 91 mq., superficie Totale: 95 m<sup>2</sup>, rendita € 56,40

**Si precisa anche attualmente la ditta catastale non è allineata in quanto l'immobile è catastalmente intestato solo alla Sig.ra OMISSIS.**

**La corretta intestazione catastale dovrebbe essere:**

- **OMISSIS proprietà per 1/2;**
- **OMISSIS proprietà per 1/2**

**Considerato che l'Agenzia del Territorio, sulla base della documentazione attuale non procede alla volturazione corretta della ditta catastale, si dovrà procedere nel seguente modo:**

- **Ad aggiudicazione dei beni si provvederà alla trascrizione contro a capo di entrambi gli esecutati ed a favore dell'aggiudicatario senza volturazione automatica della nota e successiva dichiarazione di voltura con contestuale segnalazione della non corretta intestazione catastale alla sola OMISSIS.**

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A  
**Libero**

**Corpo:** B  
**Libero**

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

**Bene:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via OMISSISn. 23 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia

**Valore complessivo intero:** 54.473,13

### Beni in **Bergamasco (AL)**

Località/Frazione

Via OMISSISn. 23

## **Lotto: 001 - A/3, Abitazione di tipo economico - C/7 tettoia**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Il Creditore Procedente ha depositato la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998.

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamasco (AL) CAP: 15022, Via OMISSISn. 23**

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

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: VNTPGV42H29E463J

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSISil OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSISil OMISSIS.

Diritto di: proprietà per 1/2 OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSISil OMISSIS. Diritto di: abitazione per 1/2, foglio 20, particella 196, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via OMISSISn. 23, piano T-1-2, comune Bergamasco, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, superficie

Totale: 251 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 251 m<sup>2</sup>, rendita € 338,80

**Si precisa che attualmente catastalmente l'immobile è in capo alla sola OMISSIS, ad aggiudicazione dei beni psi dovrà procedere alla trascrizione contro in capo ad entrambi gli esecutati ed a favore dell'aggiudicatario senza volturazione automatica della nota e successiva dichiarazione di voltura con contestuale segnalazione della non corretta intestazione catastale alla sola OMISSIS**

Derivante da:

Dati identificativi : dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 13/08/2008 Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Dal 13/08/2008 Immobile attuale Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 1 dato derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2008 Pratica n. AL0234970 in atti dal 13/08/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12982.1/2008) Indirizzo : dal 25/06/1986 al 13/08/2008 antecedente l'impianto meccanografico Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196, CORSO NA SOLIA Piano T - 1P - 2P Partita: 249 Dal 13/08/2008 Immobile attuale Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 1 VIA OMISSISn. 23 Piano T-1 - 2 Dati di Classamento : Dal 25/06/1986 al 25/06/1986 antecedente all'impianto meccanografico Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Partita: 249 Dal 25/06/1986 al 01/01/1992 Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196, Rendita: Lire 532, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7,0 vani Partita: 1000188 Dati derivanti da VARIAZIONE del 25/06/1986 in atti dal 28/04/1994 CLASSAMENTO (n.21.1/1986) Dal 01/01/1992 al 13/08/2008 Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196, Rendita: Euro 278,37, Rendita: Lire 539.000, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7,0 vani Partita: 1000188 Dati derivanti da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dal 13/08/2008 al 13/08/2009 Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 1, Rendita: Euro 338,80, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 8,0 vani Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2008 Pratica n. AL0234970 in atti dal 13/08/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12982.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) Dal 13/08/2009 all'attualità Comune di BERGAMASCO (AL), Foglio 20 Particella 196 Subalterno 1, Rendita: Euro 338,80, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 8,0 vani Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2009, Pratica n. AL0214770 in atti dal 13/08/2009, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11599.1/2009) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Dati di Superficie Dal 09/11/2015 all'attualità Comune di BERGAMASCO (AL), Foglio 20 Particella 196 Subalterno 1, Totale: 251 m2, Totale escluse aree scoperte : 251 m2 Dati derivanti da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/08/2008, prot. n. AL0234970

Confini: L'immobile, con la propria area pertinenziale confina a nord con la strada interpodereale ed il mappale 160 costituente area di pertinenza di altro fabbricato abitativo, ad est con strada interpodereale e mappali 199, 200, 201, 560, a sud con il mappale 198 ed ovest con la strada provinciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando il sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali attualmente depositate agli atti con il reale stato dei luoghi, si è riscontrato una modesta difformità al piano primo consistente nella chiusura della porta limitrofa al vano scala e di accesso alla camera posta ad ovest.

Regolarizzabili mediante: redazione e presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura della porta limitrofa al vano scala e di accesso alla camera posta ad ovest.

Redazione e presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale: € 1.000,00

Cassa geometri 5%: € 50,00

IVA 22% su €. 840,00: € 242,00

diritti catastali, visure: € 60,00

Oneri Totali: € 1.352,00

Note: Gli importi relativi alla cassa geometri, l'IVA ed i diritti catastali sono passibili di variazione in base alla normativa vigente al momento di presentazione della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Bergamasco (AL) CAP: 15022, Via OMISSISn. 23**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: VNTPGV42H29E463J

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSISil OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSISil OMISSIS. Diritto di: proprietà per 1/2 OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS, nata a OMISSISil OMISSIS. Diritto di: abitazione per 1/2, foglio 20, particella 196, subalterno 2, scheda catastale si , indirizzo Via OMISSISn. 23, piano T, comune Bergamasco, categoria C/7, classe U, consistenza 91 mq., superficie Totale: 95 m<sup>2</sup> , rendita € 56,40

**Si precisa che attualmente catastalmente l'immobile è in capo alla sola OMISSIS, ad aggiudicazione dei beni psi dovrà procedere alla trascrizione contro in capo ad entrambi gli esecutati ed a favore dell'aggiudicatario senza volturazione automatica della nota e successiva dichiarazione di voltura con contestuale segnalazione della non corretta intestazione catastale alla sola OMISSIS**

Derivante da: Dati identificativi : dal 13/08/2008 all'attualità Foglio 20 Particella 196 Subalterno 2 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 91 mq Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 2, VIA OMISSISn. 23 Piano T Dati di Classamento : dal 13/08/2008 al 13/08/2009 Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 2, Rendita: Euro 56,40, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 91 mq dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/08/2008 Pratica n. AL0234986 in atti dal 13/08/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3328.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) dal 13/08/2009 Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 2 Rendita: Euro 56,40, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 91 mq dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2009 Pratica n. AL0214770 in atti dal 13/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11599.1/2009) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) dal 09/11/2015 all'attualità Comune di BERGAMASCO (AL) Foglio 20 Particella 196 Subalterno 2, Totale: 95 mq, Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/08/2008, prot. n. AL0234986

Confini: L'immobile, con la propria area pertinenziale confina a nord con la strada interpodereale ed il mappale 160 costituente area di pertinenza di altro fabbricato abitativo, ad est con strada interpodereale e mappali 199, 200, 201, 560, a sud con il mappale 198 ed ovest con la strada provinciale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Nizza Monferrato, Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamasco (AL), Via OMISSISn. 23**

**Libero**

Note: Da ricerche effettuate presso il comune di Bergamasco il Sig. risulta residente nell'immobile oggetto di E.I.

**Identificativo corpo: B**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Bergamasco (AL), Via OMISSISn. 23**

**Libero**

Note: Da ricerche effettuate presso il comune di Bergamasco il Sig. risulta residente nell'immobile oggetto di E.I.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. PRESSO TRIBUNALE DI OMISSIS in data 18/09/2023 ai nn. 4487/2023 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 24/10/2023 ai nn.

4793/3969; Il pignoramento è stato trascritto contro: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 vedasi le note del paragrafo PROPRIETA'.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 188.640,00; Importo capitale: € 125.760,00; Note: Ipoteca Iscritta contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. PRESSO TRIBUNALE DI OMISSIS in data 18/09/2023 ai nn. 4487/2023 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 24/10/2023 ai nn. 4793/3969; Il pignoramento è stato trascritto contro: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 OMISSIS nata a OMISSISil OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 vedasi le note del paragrafo PROPRIETA'.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 188.640,00; Importo capitale: € 125.760,00; Note: Ipoteca iscritta contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 OMISSIS nata a OMISSISil OMISSIS per la quota di proprietà di 1/2 .

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamasco (AL), Via OMISSISn. 23**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Bergamasco (AL), Via OMISSISn. 23**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile oggetto di E.I. non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese relative.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a OMISSIS il giorno OMISSIS, C.F.: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/02/1989**. In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data, ai nn.; registrato a all'Ufficio del registro di Alessandria, in data 29/11/1973, ai nn. 56/vol. 885; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 24/01/1974, ai nn. 1282/471.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2017**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio OMISSIS, in data 23/02/1989, ai nn. 10815/1703; registrato a all'Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 01/03/1989, ai nn. 380; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 14/03/1989, ai nn. 779/1018.

Note: I Sigg.ri e acquistavano l'immobile oggetto di E.i. dalla Sig.ra OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, CF: OMISSIS, nata a OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS, CF: OMISSIS, nata a OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/2 OMISSIS, CF: OMISSIS, nata a OMISSIS, Diritto di: Abitazione per 1/2 dal 16/10/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, La sig.ra OMISSIS ha presentato denuncia di successione, a proprio unico favore, presso la AdE di OMISSIS vol. 88888, n. 79957 in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio Sergio Finesso in data 10/07/2018 registrato in OMISSIS serie 1T n. 7778 il 17/07/2018. con il quale il de cuius aveva nominato quale sua erede universale la moglie OMISSIS Successione trascritta ad Acqui Terme in data 21/11/2018 rp 3821, OMISSIS è stata residente negli immobili in Bergamasco dal 25/02/2004 sino alla data del decesso ovvero il 01/06/2019; Non risulta trascritta l'accettazione di eredità del Sig. OMISSIS - a rogito di Dichiarazione di successione, in data, ai nn.; registrato a all'Ufficio del registro di Alessandria, in data 15/10/2018, ai nn. 79957/vol. 88888.

Note: Dalle Trascrizioni risulta la proprietà in capo a - OMISSIS proprietà per 1/2; - OMISSIS proprietà per 1/2;

Continuità delle trascrizioni: Si

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a OMISSIS il giorno OMISSIS, C.F.: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/02/1989**. In forza di denuncia di successione - a rogito di Dichiarazione di successione, in data, ai nn.; registrato a all'Ufficio del registro di Alessandria, in data 29/11/1973, ai nn. 56/vol. 885; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 24/01/1974, ai nn. 1282/471.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: VNTPGV42H29E436J **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2017**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio OMISSIS, in data 23/02/1989, ai nn. 10815/1703; registrato a all'Ufficio del registro di Novi Ligure, in data 01/03/1989, ai nn. 380; trascritto a All'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Acqui Terme, in data 14/03/1989, ai nn. 779/1018.

Note: I Sigg.ri e acquistavano l'immobile oggetto di E.i. dalla Sig.ra OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, CF: OMISSIS, nata a OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS, CF: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/2 OMISSIS, CF: OMISSIS, nata a OMISSIS, Diritto di: Abitazione per 1/2 dal 16/10/2017 ad

oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, La sig.ra OMISSIS ha presentato denuncia di successione, a proprio unico favore, presso la AdE di OMISSIS-vol. 88888, n. 79957 in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio OMISSIS in data 10/07/2018 registrato in OMISSIS serie 1T n. 7778 il 17/07/2018. con il quale il de cuius aveva nominato quale sua erede universale la moglie OMISSIS Successione trascritta ad Acqui Terme in data 21/11/2018 rp 3821, OMISSIS è stata residente negli immobili in Bergamasco dal 25/02/2004 sino alla data del decesso ovvero il 01/06/2019; Non risulta trascritta l'accettazione di eredità del Sig. OMISSIS - a rogito di Dichiarazione di successione, in data , ai nn. ; registrato a all'Ufficio del registro di Alessandria, in data 15/10/2018, ai nn. 79957/vol. 88888.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamasco (AL) CAP: 15022, Via OMISSISn. 23**

Numero pratica: Autorizzazione n. 1/90

Intestazione: Sig.ri OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RIFACIMENTO MURO DI SOSTEGNO E DRENAGGIO

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 15/03/1990 al n. di prot. 443

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Effettuando sopralluogo, confrontandole planimetrie catastali, unico elaborato grafico a disposizione della scrivente, con lo stato di fatto dei luoghi, si è riscontrata la seguenti difformità: - al piano primo è stata chiusa la porta limitrofa alla scala di accesso alla camera ad ovest. Questa modesta difformità è possibile sanarla mediante la redazione e presentazione di CILA in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura della porta limitrofa alla scala di accesso alla camera ad ovest, al piano primo.

Redazione e presentazione CILA in Sanatoria: € 1.200,00

Oblazione della sanatoria: € 1.000,00

Cassa geometri 5%: € 60,00

IVA 22%: € 277,20

Demolizione completa della tettoia a nord est

Da prezziario regionale 01.A02.A08

Demolizione parziale di strutture di fabbricati fuori terra, con mezzi meccanici, valutata per la cubatura effettiva, compreso abbassamento, carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato, escluse eventuali opere di presidio e oneri di conferimento

m<sup>3</sup> 111,75 : € 2.793,75

01.P26.A60 Trasporto e scarico di materiale di scavo, demolizione e/o rifiuto ad impianto di trattamento autorizzato, esclusi i relativi oneri e tributi se dovuti.

01.P26.A60.010In impianto di trattamento autorizzato, fino alla distanza di 5 km

m<sup>3</sup> 1,87 : € 26,92

Oneri Totali: € 5.357,87

Note: Gli importi relativi all'oblazione, cassa geometri ed IVA possono subire variazioni in base alla normativa vigente al momento della presentazione della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Tettoie chiuse o aperte [C7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adozione Definitivo con controdeduzioni alle osservazioni regionali del 29 gennaio 2015 in data 28/04/2016 con DCC n 1 Adozione Definitivo con recepimento osservazioni regionali del 1 giugno 2017
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art 29 Aree ed edifici di tipo E Sono le aree libere di tipo E destinate allo svolgimento dell'attività agrosilvopastorale, con possibilità di edificazione di fabbricati a servizio dell'azienda agricola e di residenza rurale, secondo art 25 LR 56/77; Il permesso di costruire relative è rilasciato con le caratteristiche di seguito specificate: - utilizzo degli indici regionali stabiliti all'art 25 comma 12, - localizzazione concentrata SOLO IN PROSSIMITA' di centri aziendali o nuclei rurali, (con distanza max di circa ml 100 da uno spigolo qualsiasi dei fabbricati rurali esistenti) - parziale mascheramento dei fabbricati produttivi eseguiti con tipologia prefabbricata tramite alberature da definirsi nella richiesta di concessione edilizia. La Commissione Edilizia, in casi particolarmente delicati per localizzazione, al fine di garantire il rispetto dei caratteri del contesto in cui si inseriscono i nuovi fabbricati, può richiedere uno studio di inserimento paesaggistico che coordini tutti i dettagli edificatori e la scelta corretta delle essenze vegetali, redatto da tecnici con specifica competenza nel settore. Var Gener PRGC Prog definitivo con recepimento osserv region del 1 giugno 2017 Bergamasco Norme tecniche di attuazione In caso di cessazione di attività agricola, dichiarata dalla Commissione Agricoltura Comunale, gli edifici ex rurali (quindi extragricoli) possono essere recuperati integralmente per usi residenziali o per attività compatibili - abitativa, produttiva, di deposito, accessoria applicando le norme qualitative previste dalle presenti NTA. NUOVE EDIFICAZIONI Nelle zone di tipo E le distanze da osservare per ampliamenti e nuove costruzioni sono: Strade vicinali e interpoderali pubbliche o private ml 10.00 Confini ml 0.00 se preesistono costruzioni a confine, altrimenti ml 5.00 Edifici ml 10.00 stalle e concimaie da edifici anche della medesima proprietà ml 50 recinz ml 1.5 da strade vicinali e interpoderali pubbliche o private l'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti in corrispondenza curve o

particolari punti pericolosi La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a ml 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione, mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata sul confine di proprietà o all'interno delle fasce di rispetto. Tutte le nuove edificazioni agricole sono rilasciate previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale, conforme alla normativa vigente di settore, redatto da tecnico abilitato in campo agronomico, comprovante le reali esigenze dell'impresa agricola. INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI Per gli edifici esistenti in area agricola sono ammessi i seguenti interventi: - la possibilità di utilizzare integralmente i volumi rurali per tutte le attività connesse alla conduzione dei fondi, senza limitazioni al cambiamento di destinazione d'uso compatibili - abitativa, produttiva, di deposito, accessoria; - se edifici residenziali unifamiliari sono ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sarà consentito, a tantum, l'ampliamento del 20% del volume esistente; - se edifici non residenziali è ammesso il cambio di destinazione d'uso oneroso in residenziale; - se edifici produttivi non rientranti nel settore agricolo è ammesso, a tantum, un incremento pari al 40% del volume esistente. - se edifici definiti rustici si applica la LR 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e successiva circolare applicativa. Qualora sia richiesto permesso di costruire relativo ad edifici fatiscenti, eventualmente ridotti a "RUDERE", individuati in cartografia al 10.000, l'intervento dovrà essere classificato secondo le seguenti definizioni: - nel caso di un edificio di cui sia ancora possibile riconoscere l'impostazione volumetrica ed architettonica originaria sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e restauro; Var Gener PRGC Prog definitivo con recepimento osserv region del 1 giugno 2017 Bergamasco Norme tecniche di attuazione nel caso di un edificio di cui non sia possibile riconoscere l'impostazione volumetrica ed architettonica originaria, sempre che sia documentabile (con atti catastali, documentazione storica o altro) la preesistenza del fabbricato in quel luogo, sono consentiti interventi di ricostruzione integrale, sulla base di un'ipotesi attendibile delle caratteristiche e delle dimensioni del fabbricato originario. In questo caso sarà cura del richiedente procedere alle indagini opportune al fine di individuare in modo attendibile le caratteristiche e le dimensioni originarie del fabbricato di cui si richiede la ricostruzione. Soggetti ammessi e condizioni per il rilascio del permesso di costruire nelle aree agricole Il permesso di costruire per residenze rurali, ai sensi dell'art 25 comma 3 LR 56/77 può essere rilasciata esclusivamente a: a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito dall'art 1 D.Leggs 18 maggio 2001 n 228 che testualmente recita: "è imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". Va precisato che rientra nell'allevamento di animali anche l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto con i contenuti di cui all'art 25 commi 7 8 9 LR 56/77. Il permesso di costruire per fabbricati rurali di tipo produttivo (magazzini, fienili, silos, ecc.) possono essere rilasciati a:

a) imprenditori agricoli singoli o associati, b) soggetti di cui alle lettere b – proprietari dei fondi lettere c – imprenditori agricoli non a titolo principale 3° comma art 25 LR 56/77 c) enti locali che intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione dei produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc). Per i soggetti di cui al punto b (proprietari di terreni agricoli ed esercitanti altra attività principale), sono possibili edificazioni di magazzini per ricovero scorte o macchine agricole con le seguenti limitazioni: superficie coltivata minima mq 10.000 sup max fabbricato mq 400. Costruzione di cascine Sono ammessi nelle zone E, a solo servizio della coltivazione di vigneti o frutteti, con esclusione delle altre coltivazioni e dei boschi, la costruzione di cascine nel rispetto delle tipologie rurali locali ancora riscontrabili sul territorio, alle seguenti condizioni: lotto minimo del vigneto o del frutteto, di proprietà del richiedente mq 10.000 muratura portante in laterizio a vista o blocchetti di cls intonacati, copertura a due falde con tegole di colore rossastro sagoma planimetrica max ml 3.00 x 3.00, oppure 3.00 x 4.00 oppure 4.00 x 4.00 eventuale porticato aperto addossato mq 6 max altezza max 4.00 al colmo Aree ed edifici di tipo extragratico Sono le aree libere ed edificate in contesto non urbanizzato e con destinazione extragratica in atto, i fabbricati abbandonati o degradati, o allo stato di rudere, da recuperare per usi agricoli, agrituristici o residenziali, individuate in cartografia con contorno a tratto e punto; è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il cambio di destinazione d'uso da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dalle presenti nta ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.). Il cambio di destinazione, nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla LR 56/77 il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, LR 56/77 ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio il P di C. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola. Prescrizioni per nuovi interventi e per recuperi di edifici rurali A fine di salvaguardare il paesaggio rurale comunale, si stabiliscono le seguenti norme, per gli edifici rurali tradizionali a vario impianto morfologico, abbiamo norme di tipo generale per gli insediamenti rurali e di tipo particolare per i fabbricati produttivi agricoli e per quelli residenziali, sia nel caso di riuso che nel caso di nuova costruzione o ampliamenti. Si applica inoltre la LR 9/2003 sul recupero dei rustici. Va conservata e rafforzata la leggibilità dell'impianto morfologico originario, (corte, a L o C, in linea), prevedendo gli eventuali ampliamenti e le nuove costruzioni sugli allineamenti esistenti; va salvaguardata la viabilità rurale e il reticolo idrografico minore, sono rigorosamente vietate le recinzioni con elementi prefabbricati in cemento; sono consigliate quelle con rete e retrostante siepe; le

aree di pertinenza per carico e scarico di mezzi pesanti, devono avere la minima dimensione possibile, se in materiali impermeabili; oppure in alternativa devono essere drenanti, per evitare eccessiva impermeabilizzazione del suolo; Elementi vegetali: occorre utilizzare metodi e criteri di progettazione ambientale onde permettere un miglior inserimento nel paesaggio dei nuovi eventuali edifici; si possono prevedere alcuni interventi, all'interno di specifici progetti di inserimento paesistico, di mitigazione e/o compensazione; le strade devono essere sottolineate con filari di alberi, come nella tradizione agricola; le superfici scoperte esistenti trattate a verde o non pavimentate, aventi funzioni drenanti, non possono essere diminuite, ma vanno conservate in condizioni manutentive ottimali; nella sistemazione delle nuove aree verdi occorre privilegiare le essenze autoctone e quelle che fanno parte del paesaggio storico, poste ad almeno ml 6.00 – 8,00 dai fabbricati; si sconsiglia l'uso di alberi sempreverdi circostanti gli edifici abitativi, allo scopo di garantire loro il massimo soleggiamento. Tipologia edilizia e dettagli dei nuovi fabbricati agricoli produttivi - stalle, magazzini, fienili, tettoie Tipologia edilizia e dettagli dei nuovi fabbricati agricoli produttivi: Tali edifici, normalmente di tipologia prefabbricata, devono seguire le seguenti norme: - struttura portante prefabbricata in cap ammessa solo per le fondazioni, i pilastri, le travi di copertura esclusivamente del tipo a boomerang, (è fatto obbligo di utilizzare tali travi per aver una pendenza coerente con i tradizionali fabbricati circostanti, che deve essere non minore del 30% coerente ai suddetti edifici); - sono preferibili per i tamponamenti i muri costruiti in opera con mattoni, blocchetti in cls colorati o intonacati e tinteggiati; sono comunque ammessi i pannelli di tamponamento prefabbricato in cls, obbligatoriamente da tinteggiare all'esterno, e/o da mascherare parzialmente con vegetazione rampicante, anche non sempreverde, sono vietati i pannelli di materiale plastico, metallico o simile; sono ammesse per le superfici illuminanti le lastre in profilati di vetro tipo UGLASS; nella realizzazione dei prospetti di edifici prefabbricati, può essere utile evidenziare il ritmo della struttura; la copertura deve obbligatoriamente essere di colore rosso tradizionale, sono consigliate coperture in fibrocemento rosso con manto finale di copertura in coppi tradizionali (un solo strato è sufficiente) oppure in alternativa sono ammesse le sole lastre scoperte per motivi di economicità; - altezza max ml 9.00 coerente con le tradizionali case rurali a tre piani ft, fatte salve particolari esigenze per silos o attrezzature tecnologiche, i nuovi capannoni prefabbricati devono essere accompagnati dalla formazione di gruppi di alberi, variamente disposti, a parziale mascheramento e ombreggiatura; Tipologia edilizia dei nuovi fabbricati rurali abitativi e accorgimenti in caso di interventi su edifici esistenti Per gli edifici esistenti in area agricola sono ammessi i seguenti interventi: - se edifici rurali nuovi si applica l'art 25 LR 56/77, - se edifici abitativi ex rurali unifamiliari sono ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sarà consentito, a tantum, l'ampliamento del 20% del volume esistente, a far data dall'epoca di introduzione di tale norma - 1977; - se edifici che hanno perduto la ruralità è ammesso il cambio di destinazione d'uso oneroso in residenziale; - se edifici definiti rustici si applica la LR 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e successiva circolare

applicativa. Tipologia edilizia dei nuovi corpi di fabbrica residenziali e accorgimenti in caso di riuso: coppi, predominanza dei pieni sui vuoti nelle parti abitative e viceversa nelle parti rustiche, unico materiale per struttura, tamponamenti, coperture e decorazioni) costituiscono un preciso riferimento culturale per i nuovi interventi; sono rigorosamente esclusi l'utilizzo di stili architettonici estranei alla cultura locale, gli eventuali nuovi interventi dovranno essere progettati con caratteri tipologici omogenei al tessuto esistente; le nuove edificazioni devono mantenersi il più possibile semplici, oppure possono essere articolate tramite aggregazione di volumi semplici. vanno utilizzate tipologie edilizie in linea e non a corpi isolati, creando una composizione finale dei volumi di tipo tradizionale; Facciate dei corpi di fabbrica residenziali: sia nel caso di nuove edificazioni che in caso di riuso vanno conservati i rapporti esistenti tra pieni e vuoti delle facciate tradizionali; gli intonaci preferibilmente devono essere di malta a calce tirata a frettazzo; sono rigorosamente esclusi gli intonaci strollati e quelli di tipo plastico; gli oscuramenti delle aperture devono essere della forma tradizionale a persiana, il materiale consigliato è il legno verniciato, come nella tradizione e non lasciato a vista solo con protezioni trasparenti, Coperture dei corpi di fabbrica residenziali: sia nel caso di nuove edificazioni che in caso di riuso vanno conservate le pendenze dei tetti tradizionali, con falde inclinate di pendenza compresa tra il 30 e 35%; la geometria delle coperture deve essere ad una falda, a capanna o a padiglione, sono proibite le coperture a colmi sfalsati e i tetti a doppia pendenza (mansardati); terrazze e coperture piane di norma sono da evitare, in quanto estranee alla cultura costruttiva e al clima locali; sono ammesse le terrazze incassate nelle falde dei tetti e le aperture in falda; le sporgenze di gronda sono differenziate a seconda che siano fatte con cornicione in cotto o in legno con passafuori; gli abbaini devono avere forme tradizionali con ingombri tradizionali e allineati sulle aperture di facciata i manti di copertura devono essere preferibilmente in cotto di colore rosso tradizionale, sono ammesse tegole in cemento tipo coppo di colore rosso o rossastro, come impone la tradizione locale, mentre sono vietati i laminati plastici, le lamiere ondulate e materiali simili; sotto il manto di copertura è ammesso qualsiasi sistema di impermeabilizzazione e coibentazione; i comignoli devono essere di foggia tradizionale, sono da evitare quelli prefabbricati in cemento di aspetto troppo moderno; sono ammessi aspiratori eolici in caso di tiraggio difettoso. Tessitura e colore delle superfici murarie: sia nel caso di nuove edificazioni che in caso di riuso costituiscono sicuro riferimento le tinte tradizionali riconducibili al mattone dei muri e ai coppi dei tetti, e tutte le tonalità tradizionali delle terre naturali, che meglio si addicono al paesaggio agricolo; costituisce valido riferimento culturale per la progettazione e il recupero dei fabbricati rurali ai fini agrituristici, la pubblicazione "L'architettura rurale nella Provincia di Alessandria" edito nel 2001, a cura dell'Amministrazione Provinciale. Relativamente alla cascina S Cristoforo con impianto a corte, già riconosciuta dal PTP come ECC elemento caratteristico del costruito, si stabiliscono le seguenti norme aggiuntive: All'interno dell'area di pertinenza sono permesse nuove edificazioni di completamento per attrezzature produttive e/o residenze rurali,

nel rispetto dei consueti indici edificatori regionali e di alcune norme qualitative. • è consigliabile sottolineare la strada campestre di accesso con alberature tradizionali; • va conservata e rafforzata la leggibilità dell'impianto a corte della cascina, prevedendo eventuali ampliamenti sugli allineamenti esistenti, senza sporgenze o rientranze sui fili di facciata; • ugualmente sono da evitare le differenze altimetriche delle coperture eccetto per eventuali torrette belvedere; • deve essere mantenuta la attuale recinzione perimetrale di tipo pieno, in mattoni; eventuali completamenti e/o sostituzioni dovranno mantenere l'allineamento e la stessa altezza fuori terra; in caso di rifacimento per vetustà sono ammessi solo muri pieni, utilizzando in alternativa ai mattoni, sempre preferibili, i blocchetti di cls colorati nella tinta rosso mattone, o intonacati e tinteggiati nella stessa tonalità; • le facciate dei corpi di fabbrica residenziali in caso di sostituzione edilizia vanno mantenute coerenti con la tradizione e devono essere modulate sulle proporzioni delle aperture tradizionali, rispettandone il ritmo compositivo; • per i colori esterni costituiscono sicuro riferimento le tinte tradizionali riconducibili al mattone dei muri e ai coppi dei tetti, e tutte le tonalità tradizionali delle terre naturali, che meglio si addicono al contesto agricolo; non è ammessa la tinta bianca sulle facciate, in quanto troppo contrastante con il contesto agricolo, è consigliabile usarla solo come decorazione delle fasce e delle cornici; per le tinteggiature esterne dovranno essere predisposte campionature da sottoporre al benessere dell'ufficio tecnico; • vanno conservati quanto più possibile le tessiture murarie originali e gli eventuali elementi decorativi esistenti (portoni di accesso, cornici di riquadratura delle aperture, lunette sopra porta, graticci in mattoni, comignoli, ecc). Per ricavo di strutture destinate ad agriturismo si fa riferimento alla LR 31 del 15/04/2/1985 e s. m. e i. Sono previsti il solo recupero delle strutture rurali esistenti, adeguatamente ristrutturare; non sono permesse nelle aree di tipo E nuove costruzioni o ampliamenti residenziali eccedenti il 20%, da destinare ad attività agrituristica. Art 35 Fasce di rispetto varie – stradali - ferroviarie - fluviali e lacuali - cimiteriali Sugli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1 e 4, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. Le fasce di rispetto stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, che, al di fuori del centro abitato, sono anche individuate cartograficamente, vengono fissate, ai sensi del Nuovo Codice Stradale nelle seguenti misure: Al di fuori del centro abitato, definito ai sensi dell'art 3 punto 8 DLeg 285 del 30/4/92 Nuovo Codice della Strada ml 60 per le autostrade ml 40 per le strade extraurbane principali ml 30 per le strade extraurbane secondarie ml 20 per le strade locali - comunali ml 10 per le strade locali - vicinali al di fuori dal centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificabili (aree di tipo C e D) dallo strumento urbanistico abbiamo: ml 30 per le autostrade ml 20 per le strade extraurbane principali - statali ml 10 per le strade extraurbane



	<p>secondarie - provinciali al di fuori dal centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a: ml 5 per le autostrade e le strade extraurbane principali ml 3 per le strade extraurbane secondarie e le strade locali. Nel centro abitato le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade valgono: ml 30 per le autostrade ml 20 per le strade urbane di scorrimento per le strade locali si fa riferimento a quanto stabilito nelle singole zone urbanistiche nel centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a: ml 3 per le autostrade ml 2 per le strade urbane di scorrimento per le strade locali si fa riferimento a quanto stabilito nelle singole zone urbanistiche Nell' interno delle fasce di rispetto stradali sono ammessi: la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, esclusa quella industriale del legno, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e parcheggi, passaggio di reti tecnologiche, realizzazione, a titolo precario, di impianti per distribuzione di carburante, recinzioni con semplice rete metallica e paletti infissi con esclusione di cordoli in muratura.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA
Rapporto di copertura:	vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adozione Definitivo con controdeduzioni alle osservazioni regionali del 29 gennaio 2015 in data 28/04/2016 con DCC n 1 Adozione Definitivo con recepimento osservazioni regionali del 1 giugno 2017
Zona omogenea:	Zona Agricola

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>Art 29 Aree ed edifici di tipo E Sono le aree libere di tipo E destinate allo svolgimento dell'attività agrosilvopastorale, con possibilità di edificazione di fabbricati a servizio dell'azienda agricola e di residenza rurale, secondo art 25 LR 56/77; Il permesso di costruire relativo è rilasciato con le caratteristiche di seguito specificate: - utilizzo degli indici regionali stabiliti all'art 25 comma 12, - localizzazione concentrata SOLO IN PROSSIMITA' di centri aziendali o nuclei rurali, (con distanza max di circa ml 100 da uno spigolo qualsiasi dei fabbricati rurali esistenti) - parziale mascheramento dei fabbricati produttivi eseguiti con tipologia prefabbricata tramite alberature da definirsi nella richiesta di concessione edilizia. La Commissione Edilizia, in casi particolarmente delicati per localizzazione, al fine di garantire il rispetto dei caratteri del contesto in cui si inseriscono i nuovi fabbricati, può richiedere uno studio di inserimento paesaggistico che coordini tutti i dettagli edificatori e la scelta corretta delle essenze vegetali, redatto da tecnici con specifica competenza nel settore. Var Gener PRGC Prog definitivo con recepimento osservazioni del 1 giugno 2017 Bergamasco Norme tecniche di attuazione In caso di cessazione di attività agricola, dichiarata dalla Commissione Agricoltura Comunale, gli edifici ex rurali (quindi extragricoli) possono essere recuperati integralmente per usi residenziali o per attività compatibili - abitativa, produttiva, di deposito, accessoria applicando le norme qualitative previste dalle presenti NTA. NUOVE EDIFICAZIONI Nelle zone di tipo E le distanze da osservare per ampliamenti e nuove costruzioni sono: Strade vicinali e interpoderali pubbliche o private ml 10.00 Confini ml 0.00 se preesistono costruzioni a confine, altrimenti ml 5.00 Edifici ml 10.00 stalle e concimaie da edifici anche della medesima proprietà ml 50 recinz ml 1.5 da strade vicinali e interpoderali pubbliche o private l'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti in corrispondenza curve o particolari punti pericolosi La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a ml 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione, mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata sul confine di proprietà o all'interno delle fasce di rispetto. Tutte le nuove edificazioni agricole sono rilasciate previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale, conforme alla normativa vigente di settore, redatto da tecnico abilitato in campo agronomico, comprovante le reali esigenze dell'impresa agricola. INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI Per gli edifici esistenti in area agricola sono ammessi i seguenti interventi: - la possibilità di utilizzare integralmente i volumi rurali per tutte le attività connesse alla conduzione dei fondi, senza limitazioni al cambiamento di destinazione d'uso compatibili - abitativa, produttiva, di deposito, accessoria; - se edifici residenziali unifamiliari sono ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sarà consentito, una tantum, l'ampliamento del 20% del volume esistente; - se edifici non residenziali è ammesso il cambio di destinazione d'uso oneroso in residenziale; - se edifici produttivi non rientranti nel settore agricolo è ammesso, una tantum, un incremento pari al 40% del volume esistente. - se edifici definiti rustici si applica la LR 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e successiva circolare applicativa. Qualora sia richiesto permesso di costruire relativo ad edifici fatiscenti,</p>
--------------------------------------	---

eventualmente ridotti a "RUDERE", individuati in cartografia al 10.000, l'intervento dovrà essere classificato secondo le seguenti definizioni: - nel caso di un edificio di cui sia ancora possibile riconoscere l'impostazione volumetrica ed architettonica originaria sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e restauro; Var Gener PRGC Prog definitivo con recepimento osserv region del 1 giugno 2017 Bergamasco Norme tecniche di attuazione nel caso di un edificio di cui non sia possibile riconoscere l'impostazione volumetrica ed architettonica originaria, sempre che sia documentabile (con atti catastali, documentazione storica o altro) la preesistenza del fabbricato in quel luogo, sono consentiti interventi di ricostruzione integrale, sulla base di un'ipotesi attendibile delle caratteristiche e delle dimensioni del fabbricato originario. In questo caso sarà cura del richiedente procedere alle indagini opportune al fine di individuare in modo attendibile le caratteristiche e le dimensioni originarie del fabbricato di cui si richiede la ricostruzione. Soggetti ammessi e condizioni per il rilascio del permesso di costruire nelle aree agricole Il permesso di costruire per residenze rurali, ai sensi dell'art 25 comma 3 LR 56/77 puo' essere rilasciata esclusivamente a: a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito dall'art 1 D.Legs 18 maggio 2001 n 228 che testualmente recita: "è imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". Va precisato che rientra nell'allevamento di animali anche l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto con i contenuti di cui all'art 25 commi 7 8 9 LR 56/77. Il permesso di costruire per fabbricati rurali di tipo produttivo (magazzini, fienili, silos, ecc.) possono essere rilasciati a: a) imprenditori agricoli singoli o associati, b) soggetti di cui alle lettere b – proprietari dei fondi lettere c – imprenditori agricoli non a titolo principale 3° comma art 25 LR 56/77 c) enti locali che intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione dei produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc). Per i soggetti di cui al punto b (proprietari di terreni agricoli ed esercitanti altra attività principale), sono possibili edificazioni di magazzini per ricovero scorte o macchine agricole con le seguenti limitazioni: superficie coltivata minima mq 10.000 sup max fabbricato mq 400. Costruzione di cascine Sono ammessi nelle zone E, a solo servizio della coltivazione di vigneti o frutteti, con esclusione delle altre coltivazioni e dei boschi, la costruzione di cascine nel rispetto delle tipologie rurali locali ancora riscontrabili sul territorio, alle seguenti condizioni: lotto minimo del vigneto o del frutteto, di proprietà del richiedente mq 10.000 muratura portante in laterizio a vista o blocchetti di cls intonacati, copertura a due falde con tegole di colore rossastro sagoma planimetrica max ml 3.00 x 3.00, oppure 3.00 x 4.00 oppure 4.00 x 4.00 eventuale porticato aperto addossato mq 6 max altezza max 4.00 al colmo Aree ed edifici di tipo extragratico Sono le aree libere ed edificate in contesto non urbanizzato e con destinazione extragratica in atto, i fabbricati abbandonati o degradati, o allo stato di rudere, da recuperare per usi agricoli, agrituristici o residenziali,

individuare in cartografia con contorno a tratto e punto; è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il cambio di destinazione d'uso da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dalle presenti nta ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.). Il cambio di destinazione, nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla LR 56/77 il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, LR 56/77 ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio il P di C. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola. Prescrizioni per nuovi interventi e per recuperi di edifici rurali A fine di salvaguardare il paesaggio rurale comunale, si stabiliscono le seguenti norme, per gli edifici rurali tradizionali a vario impianto morfologico, abbiamo norme di tipo generale per gli insediamenti rurali e di tipo particolare per i fabbricati produttivi agricoli e per quelli residenziali, sia nel caso di riuso che nel caso di nuova costruzione o ampliamenti. Si applica inoltre la LR 9/2003 sul recupero dei rustici. Va conservata e rafforzata la leggibilità dell'impianto morfologico originario, (corte, a L o C, in linea), prevedendo gli eventuali ampliamenti e le nuove costruzioni sugli allineamenti esistenti; va salvaguardata la viabilità rurale e il reticolo idrografico minore, sono rigorosamente vietate le recinzioni con elementi prefabbricati in cemento; sono consigliate quelle con rete e retrostante siepe; le aree di pertinenza per carico e scarico di mezzi pesanti, devono avere la minima dimensione possibile, se in materiali impermeabili; oppure in alternativa devono essere drenanti, per evitare eccessiva impermeabilizzazione del suolo; Elementi vegetali: occorre utilizzare metodi e criteri di progettazione ambientale onde permettere un miglior inserimento nel paesaggio dei nuovi eventuali edifici; si possono prevedere alcuni interventi, all'interno di specifici progetti di inserimento paesistico, di mitigazione e/o compensazione; le strade devono essere sottolineate con filari di alberi, come nella tradizione agricola; le superfici scoperte esistenti trattate a verde o non pavimentate, aventi funzioni drenanti, non possono essere diminuite, ma vanno conservate in condizioni manutentive ottimali; nella sistemazione delle nuove aree verdi occorre privilegiare le essenze autoctone e quelle che fanno parte del paesaggio storico, poste ad almeno ml 6.00 – 8,00 dai fabbricati; si sconsiglia l'uso di alberi sempreverdi circostanti gli edifici abitativi, allo scopo di garantire loro il massimo soleggiamento. Tipologia edilizia e dettagli dei nuovi fabbricati agricoli produttivi - stalle, magazzini, fienili, tettoie Tipologia edilizia e dettagli dei nuovi fabbricati agricoli produttivi: Tali edifici, normalmente di tipologia prefabbricata, devono seguire le seguenti norme: - struttura portante prefabbricata in cap ammessa solo per le fondazioni, i pilastri, le travi di copertura esclusivamente del tipo a boomerang, (è fatto obbligo di utilizzare tali travi per aver una

pendenza coerente con i tradizionali fabbricati circostanti, che deve essere non minore del 30% coerente ai suddetti edifici); - sono preferibili per i tamponamenti i muri costruiti in opera con mattoni, blocchetti in cls colorati o intonacati e tinteggiati; sono comunque ammessi i pannelli di tamponamento prefabbricato in cls, obbligatoriamente da tinteggiare all'esterno, e/o da mascherare parzialmente con vegetazione rampicante, anche non sempreverde, sono vietati i pannelli di materiale plastico, metallico o simile; sono ammesse per le superfici illuminanti le lastre in profilati di vetro tipo UGLASS; nella realizzazione dei prospetti di edifici prefabbricati, può essere utile evidenziare il ritmo della struttura; la copertura deve obbligatoriamente essere di colore rosso tradizionale, sono consigliate coperture in fibrocemento rosso con manto finale di copertura in coppi tradizionali (un solo strato è sufficiente) oppure in alternativa sono ammesse le sole lastre scoperte per motivi di economicità; - altezza max ml 9.00 coerente con le tradizionali case rurali a tre piani ft, fatte salve particolari esigenze per silos o attrezzature tecnologiche, i nuovi capannoni prefabbricati devono essere accompagnati dalla formazione di gruppi di alberi, variamente disposti, a parziale mascheramento e ombreggiatura; Tipologia edilizia dei nuovi fabbricati rurali abitativi e accorgimenti in caso di interventi su edifici esistenti Per gli edifici esistenti in area agricola sono ammessi i seguenti interventi: - se edifici rurali nuovi si applica l'art 25 LR 56/77, - se edifici abitativi ex rurali unifamiliari sono ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sarà consentito, una tantum, l'ampliamento del 20% del volume esistente, a far data dall'epoca di introduzione di tale norma - 1977; - se edifici che hanno perduto la ruralità è ammesso il cambio di destinazione d'uso oneroso in residenziale; - se edifici definiti rustici si applica la LR 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e successiva circolare applicativa. Tipologia edilizia dei nuovi corpi di fabbrica residenziali e accorgimenti in caso di riuso: coppi, predominanza dei pieni sui vuoti nelle parti abitative e viceversa nelle parti rustiche, unico materiale per struttura, tamponamenti, coperture e decorazioni) costituiscono un preciso riferimento culturale per i nuovi interventi; sono rigorosamente esclusi l'utilizzo di stili architettonici estranei alla cultura locale, gli eventuali nuovi interventi dovranno essere progettati con caratteri tipologici omogenei al tessuto esistente; le nuove edificazioni devono mantenersi il più possibile semplici, oppure possono essere articolate tramite aggregazione di volumi semplici. vanno utilizzate tipologie edilizie in linea e non a corpi isolati, creando una composizione finale dei volumi di tipo tradizionale; Facciate dei corpi di fabbrica residenziali: sia nel caso di nuove edificazioni che in caso di riuso vanno conservati i rapporti esistenti tra pieni e vuoti delle facciate tradizionali; gli intonaci preferibilmente devono essere di malta a calce tirata a frettazzo; sono rigorosamente esclusi gli intonaci stollati e quelli di tipo plastico; gli oscuramenti delle aperture devono essere della forma tradizionale a persiana, il materiale consigliato è il legno verniciato, come nella tradizione e non lasciato a vista solo con protezioni trasparenti, Coperture dei corpi di fabbrica residenziali: sia nel caso di nuove edificazioni che in caso di riuso vanno conservate le pendenze dei tetti tradizionali, con falde inclinate di pendenza compresa tra il 30 e

35%; la geometria delle coperture deve essere ad una falda, a capanna o a padiglione, sono proibite le coperture a colmi sfalsati e i tetti a doppia pendenza (mansardati); terrazze e coperture piane di norma sono da evitare, in quanto estranee alla cultura costruttiva e al clima locali; sono ammesse le terrazze incassate nelle falde dei tetti e le aperture in falda; le sporgenze di gronda sono differenziate a seconda che siano fatte con cornicione in cotto o in legno con pas-safuori; gli abbaini devono avere forme tradizionali con ingombri tradizionali e allineati sulle aperture di facciata i manti di copertura devono essere preferibilmente in cotto di colore rosso tradizionale, sono ammesse tegole in cemento tipo coppo di colore rosso o rossastro, come impone la tradizione locale, mentre sono vietati i laminati plastici, le lamiere ondulate e materiali simili; sotto il manto di copertura è ammesso qualsiasi sistema di impermeabilizzazione e coibentazione; i comignoli devono essere di foggia tradizionale, sono da evitare quelli prefabbricati in cemento di aspetto troppo moderno; sono ammessi aspiratori eolici in caso di tiraggio difettoso. Tessitura e colore delle superfici murarie: sia nel caso di nuove edificazioni che in caso di riuso costituiscono sicuro riferimento le tinte tradizionali riconducibili al mattone dei muri e ai coppi dei tetti, e tutte le tonalità tradizionali delle terre naturali, che meglio si addicono al paesaggio agricolo; costituisce valido riferimento culturale per la progettazione e il recupero dei fabbricati rurali ai fini agrituristici, la pubblicazione "L'architettura rurale nella Provincia di Alessandria" edito nel 2001, a cura dell'Amministrazione Provinciale. Relativamente alla cascina S Cristoforo con impianto a corte, già riconosciuta dal PTP come ECC elemento caratteristico del costruito, si stabiliscono le seguenti norme aggiuntive: All'interno dell'area di pertinenza sono permesse nuove edificazioni di completamento per attrezzature produttive e/o residenze rurali, nel rispetto dei consueti indici edificatori regionali e di alcune norme qualitative. • è consigliabile sottolineare la strada campestre di accesso con alberature tradizionali; • va conservata e rafforzata la leggibilità dell'impianto a corte della cascina, prevedendo eventuali ampliamenti sugli allineamenti esistenti, senza sporgenze o rientranze sui fili di facciata; • ugualmente sono da evitare le differenze altimetriche delle coperture eccetto per eventuali torrette belvedere; • deve essere mantenuta la attuale recinzione perimetrale di tipo pieno, in mattoni; eventuali completamenti e/o sostituzioni dovranno mantenere l'allineamento e la stessa altezza fuori terra; in caso di rifacimento per vetustà sono ammessi solo muri pieni, utilizzando in alternativa ai mattoni, sempre preferibili, i blocchetti di cls colorati nella tinta rosso mattone, o intonacati e tinteggiati nella stessa tonalità; • le facciate dei corpi di fabbrica residenziali in caso di sostituzione edilizia vanno mantenute coerenti con la tradizione e devono essere modulate sulle proporzioni delle aperture tradizionali, rispettandone il ritmo compositivo; • per i colori esterni costituiscono sicuro riferimento le tinte tradizionali riconducibili al mattone dei muri e ai coppi dei tetti, e tutte le tonalità tradizionali delle terre naturali, che meglio si addicono al contesto agricolo; non è ammessa la tinta bianca sulle facciate, in quanto troppo contrastante con il contesto agricolo, è consigliabile usarla solo come decorazione delle fasce e delle cornici; per le tinteggiature esterne

	<p>dovranno essere predisposte campionature da sottoporre al benestare dell'ufficio tecnico; • vanno conservati quanto più possibile le tessiture murarie originali e gli eventuali elementi decorativi esistenti (portoni di accesso, cornici di riquadratura delle aperture, lunette sopra porta, graticci in mattoni, comignoli, ecc). Per ricavo di strutture destinate ad agriturismo si fa riferimento alla LR 31 del 15/04/2/1985 e s. m. e i. Sono previsti il solo recupero delle strutture rurali esistenti, adeguatamente ristrutturare; non sono permesse nelle aree di tipo E nuove costruzioni o ampliamenti residenziali eccedenti il 20%, da destinare ad attività agrituristica. Art 35 Fasce di rispetto varie – stradali - ferroviarie - fluviali e lacuali - cimiteriali Sugli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1 e 4, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. Le fasce di rispetto stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, che, al di fuori del centro abitato, sono anche individuate cartograficamente, vengono fissate, ai sensi del Nuovo Codice Stradale nelle seguenti misure: Al di fuori del centro abitato, definito ai sensi dell'art 3 punto 8 DLeg 285 del 30/4/92 Nuovo Codice della Strada ml 60 per le autostrade ml 40 per le strade extraurbane principali ml 30 per le strade extraurbane secondarie ml 20 per le strade locali - comunali ml 10 per le strade locali - vicinali al di fuori dal centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificabili (aree di tipo C e D) dallo strumento urbanistico abbiamo: ml 30 per le autostrade ml 20 per le strade extraurbane principali - statali ml 10 per le strade extraurbane secondarie - provinciali al di fuori dal centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a: ml 5 per le autostrade e le strade extraurbane principali ml 3 per le strade extraurbane secondarie e le strade locali. Nel centro abitato le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade valgono: ml 30 per le autostrade ml 20 per le strade urbane di scorrimento per le strade locali si fa riferimento a quanto stabilito nelle singole zone urbanistiche nel centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a: ml 3 per le autostrade ml 2 per le strade urbane di scorrimento per le strade locali si fa riferimento a quanto stabilito nelle singole zone urbanistiche Nell' interno delle fasce di rispetto stradali sono ammessi: la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, esclusa quella industriale del legno, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e parcheggi, passaggio di reti tecnologiche, realizzazione, a titolo precario, di impianti per distribuzione di carburante, recinzioni con semplice rete metallica e paletti infissi con esclusione di cordoli in muratura.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondi-aria/territoriale:	vedasi NTA
Rapporto di copertura:	vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Immobile libero a quattro lati composto da tre piani fuori terra, con ampia area pertinenziale interamente recintata.

Il piano terra si compone di : cucina, tinello, ampia cantina, locale di sgombero e locale centrale termica; Piano primo, accessibile dalla scala interna che collega tutti i vani, è composto da due camere, bagno e n. 2 locali di sgombero ex fienile; Piano secondo costituito da una camera e due solai. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con copertura a tetto a falde inclinate, con struttura in legno e manto in coppi. Le murature esternamente sono intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con vetri semplici e persiane a lamelle a chiusura. Internamente le finiture sono modeste e le murature presentano vistosi segni di umidità e degrado. Pavimentazione in ceramica, serramenti interni in legno, il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio, questo locale necessita di rifacimento completo. Dalle finiture interne, come la pavimentazione, si può affermare che l'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria presumibilmente nei primi anni '90, opere per le quali non è necessario chiedere autorizzazioni.

Sul retro del fabbricato, a nord est, in aderenza al fabbricato, vi è una tettoia con struttura in legno e copertura con lamiera. Questa costruzione risulta abusiva e non sanabile, quindi oggetto di demolizione completa. Il lotto su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di mq. 1510, a giacitura pianeggiante, in parte adibito a cortile ed in parte a giardino attualmente non curato. L'area pertinenziale si estende a sud e nord del fabbricato ed è interamente recintata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**



Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **375,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 1990 sono stati eseguiti interventi per il rifacimento del muro di sostegno e drenaggio.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria in particolar modo per limitare il degrado dovuto all'umidità delle murature come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse****Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A vista gli impianti necessitano di revisione completa

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	A vista gli impianti necessitano di revisione completa

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	140,00	1,00	140,00
Cantina e locali di sgombero	superf. esterna lorda	185,00	0,50	92,50

Locale di sgombero ex fienile al piano primo	superf. esterna lorda	50,00	0,25	12,50
		<b>375,00</b>		<b>245,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **B**

Tettoia costruita nell'area pertinenziale del fabbricato, avente struttura in parte in muratura ed in parte in legno, con copertura ad una falda inclinata. Si appoggia al muro di sostegno che delimita parte della proprietà verso est.  
L'altezza è variabile da metri 2,75 a metri 3,20 circa.  
La pavimentazione è in parte costituita da battuto in cls ed in parte in ghiaia/terra.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 23; ha un'altezza utile interna di circa m. minima 2,75 massima 3,20 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Nell'insieme necessita di interventi di manutenzione straordinaria

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

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo a gas
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata calcolata la superficie lorda vendibile considerando le murature perimetrali confinanti con i terzi al 50% e quelle libere perimetrali al 100%. Inoltre la superficie lorda vendibile è stata ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali depositate agli atti integrate dalle misure effettuate dal CTU durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	superf. esterna lorda	104,00	0,25	26,00
		<b>104,00</b>		<b>26,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

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

Il metodo più consono per l'immobile oggetto di stima, scelto pertanto dalla sottoscritta, è quello del confronto di mercato, trattandosi di immobile libero a quattro lati, con area di pertinenza, sito in zona periferica del paese di Bergamasco.

Nel caso specifico il valore è stato determinato considerando la condizione dell'immobile, le finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, l'ubicazione, le pertinenze, le condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che la valutazione tiene conto della tipologia realizzativa e distributiva, del grado di vetustà delle finiture e degli impianti tecnologici.

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

- l'ubicazione;
- l'età di costruzione/ristrutturazione;
- lo stato di occupazione/conduzione;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- la composizione distributiva e l'esposizione;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile, il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Dopo un'attenta analisi e valutazione, comparando il bene da stimare con altri simili in vendita nello stesso complesso immobiliare, si è attribuito un valore al metro quadro sensibilmente inferiore a quanto indicato dall'OMI sia in considerazioni delle caratteristiche proprie dell'unità

immobiliare, che presenta vistosi segni di umidità e necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sia per l'ubicazione periferica e limitrofa alla provinciale dove il traffico è sostenuto e l'immobile è sottoposto a vincolo stradale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e varie agenzia della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili da €/mq. 750,00 ad €/mq. 830,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.

Ville e Villini da €/mq.830,00 ad €/mq. 948,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.

Box da €/mq. 400,00 ad €/mq. 580,00, stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	140,00	€ 280,00	€ 39.200,00
Cantina e locali di sgombero	92,50	€ 280,00	€ 25.900,00
Locale di sgombero ex fienile al piano primo	12,50	€ 280,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.600,00
Valore corpo			€ 68.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.600,00

### B. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	26,00	€ 130,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.380,00
Valore corpo			€ 3.380,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.380,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo	245,00	€ 68.600,00	€ 68.600,00

	economico [A3]			
B	Tettoie chiuse o aperte [C7]	26,00	€ 3.380,00	€ 3.380,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.797,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.709,87

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 54.473,13</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- 1) Decreto di fissazione udienza ed incarico CTU
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Riscontro alle ricerche urbanistiche rilasciato dal comune di Bergamasco
- 6) Estratto PRG comune di Bergamasco
- 7) Certificato di residenza storico
- 8) Dichiarazione di successione del Sig. OMISSIS
- 9) Elenco note aggiornato
- 10) Ricevute delle spese sostenute dal CTU e ricevuta di invio perizia alle parti

Data generazione:

18-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alessandra Piccardi**

