

---

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

promossa da:  
**BANCA D'ALBA S.C.**

contro:

N° Gen. Rep. **26/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-11-2021 ore 10:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto;**

**Lotto 002 - Posto Auto coperto;**

**Lotto 003 - Abitazione con autorimessa e terreno di pertinenza**

**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



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto**Corpo:** A) UNITA' A Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietaria nata a Valenza il 10/01/1957 proprietaria per 1/2 C.F.

Proprietario nato a Gallarate il 10/01/1953 proprietario per 1/2 C.F.

foglio 24, particella 1488, subalterno 12, indirizzo Via Mantova N. 4/A, scala 1, piano 3 e S1, comune L570 SEZ .VAL, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie cat. 106, rendita € 790,18

**Corpo:** B) Locale di sgombero in spazio di sottotetto**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Proprietaria nata a Valenza il 10/01/1957 proprietaria per 1/2 C.F.

Proprietario nato a Gallarate il 10/01/1953 proprietario per 1/2 C.F.

foglio 24, particella 1488, subalterno 15, indirizzo Via Mantova N. 4/A, scala 1, piano 4, comune L570 SEZ .VAL, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 81, superficie 86, rendita € 167,33

**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 002 – Posto auto coperto**Corpo:** C) Posto auto coperto**Categoria:** Autorimessa

Proprietaria nata a Valenza il 10/01/1957 proprietaria per 1/2 C.F.

Proprietario nato a Gallarate il 10/01/1953 proprietario per 1/2 C.F.

foglio 24, particella 1488, subalterno 36, indirizzo VIA Mantova N. 4/A, scala 1, piano T, comune L570 SEZ .VAL, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 20, superficie 20, rendita € 45,45

**Bene:** via Falamera n.102 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 003 – Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza**Corpo:** D) Abitazione di tipo civile con accessori e corte di pertinenza**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietaria con sede in Alessandria P.I. foglio 16, particella 394, subalterno 1, Z.C. 2° indirizzo Via Falamera N.104, piano T;1, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie 286, rendita € 813,42

**Corpo:** E) Autorimessa**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Proprietaria con sede in Alessandria P.I. foglio 16, particella 394, subalterno 2, indirizzo Via Falamera N.104, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.26, superficie catastale mq. 35, rendita € 45,65



**2. Stato di possesso****Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza**Occupato da** [redacted] nata a Valenza il [redacted] quale comproprietaria nella quota di 1/2**Corpo:** B) Locale di sgombero in spazio di sottotetto**Occupato da** [redacted] nata a Valenza il [redacted] quale comproprietaria nella quota di 1/2**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 002 - Posto auto coperto**Corpo:** C) Posto auto coperto**Occupato da** [redacted] nata a Valenza il [redacted] quale comproprietaria nella quota di 1/2**Bene:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza**Corpo:** D) Abitazione di tipo civile con accessori e corte di pertinenza**Occupato da** Sig. ra [redacted] nata a Alessandria il [redacted] C. F. [redacted]

, con contratto di locazione stipulato in data 16/07/2020

Registrato a Alessandria il 16/07/2020 al n. 3742 Serie 3

Tipologia contratto: locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della Legge 09.12.1998 n.431 patto in deroga.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento****Corpo:** E) Autorimessa**Occupato da** Sig. ra [redacted] nata a Alessandria il [redacted] C. F. [redacted]

, con contratto di locazione stipulato in data [redacted]

Registrato a Alessandria il 16/07/2020 al n. 3742 Serie 3

Tipologia contratto: locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della Legge 09.12.1998 n.431 patto in deroga. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto**Corpo:** A) Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Corpo:** B) Locale di sgombero in spazio di sottotetto**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048**Lotto:** 002 - Posto auto coperto

**Corpo:** C) Posto auto coperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza

**Corpo:** D) Abitazione di tipo civile con accessori e corte di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** solo al piano terreno

**Corpo:** E) Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto

- Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040
- Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio (MI);

**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002 - Posto auto coperto

- Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040
- Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio (MI);

**Bene:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza

- INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino C.F. 00799960158
- Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 (Corpi A e B) - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto.

Nessuno oltre ai soggetti eseguiti

**Beni:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002 - Posto auto coperto

**Corpo:** C) Posto auto coperto - Nessuno oltre ai soggetti eseguiti

**Beni:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza

**Corpi D e E** - nessuno oltre al soggetto eseguito.

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048



Lotto 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto

Corpi: A e B)

Misure Penali: NO

**Beni:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002 - Posto auto coperto

**Corpo:** C) Posto auto coperto

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza

**Corpo:** D e E)

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) – 15048

Lotto 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto

Corpi: A e B)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Mantova 4/A - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 002 - Posto auto coperto

**Corpo:** C) Posto auto coperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza

**Corpo:** D e E)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Lotto 001** - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto Via Mantova 4/A - Valenza (AL) – 15048

**Corpi:** A e B)

**Valore intera quota di proprietà 1/1 Euro 55.400,00**

**Lotto: 002** - Posto auto coperto Via Mantova 4/A - Valenza (AL) – 15048

**Corpo:** C)

**Valore intera quota di proprietà 1/1 Euro 12.000,00**

**Bene:** via Falamera n.104 - Valle san Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 003 - Abitazione di tipo civile con autorimessa e corte di pertinenza

**Corpi D e E)**

**Valore complessivo intera quota 1/1 di proprietà : Euro 210.000,00**



**Beni in Valenza (AL)**  
Via Mantova 4/A

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza e locale di sgombero in spazio di sottotetto.**

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

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

**Identificativo corpo: A ) Abitazione di tipo civile con cantina di pertinenza**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL) CAP: 15048, Via Mantova 4/A censita al foglio 24, particella 1488, subalterno 12, scala 1, piano 3 e S1, comune L570 SEZ .VAL, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 790,18

**Quota e tipologia del diritto**

è nato a Gallarate il ..... proprietario per 1/2 C.F.F. ....  
e  
nata a Valenza il ..... proprietaria per 1/2 C.F. ....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... nata a Valenza il ..... / proprietaria per 1/2 C.F.

..... e ..... nato a Gallarate il ..... / proprietario per 1/2 C.F. .... foglio 24, particella 1488, subalterno 12, indirizzo Via Mantova N. 4/A, scala 1, piano 3 e S1, comune L570 SEZ .VAL, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 106 mq., rendita € 790,18

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 60,57 u.i.u. residenziale comprensiva del sovrastante locale di sgombero (sub. 15) ovvero Corpo B;

**Confini Abitazione:** vano scala condominiale, unità abitativa identificata dal sub.11 e unità abitativa identificata dal sub.13, restanti lati vuoti su parti comuni;

**Confini cantina:** in senso orario intercapedine su due lati, autorimessa sub. 30, corridoio condominiale di accesso identificato dal sub. 43, cantina di pertinenza unità sub. 3.

**Conformità catastale: NO**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Unità abitativa:

- la distribuzione interna riscontrata il sito risulta difforme dalla scheda planimetrica reperita presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria alla luce della demolizione (o della in edificazione) di consistenti porzioni di murature di divisione interne con traslazione di altre.
- all'interno della U.I.U. è presente una scala a chiocciola posta a comunicazione con il piano quarto ovvero con il sovrastante locale di sgombero identificato dal sub. 15 avente analogo intestazione catastale ovvero il Corpo B;
- le altezze interne rilevate in più punti della unità si sono dimostrate sempre inferiori a quella uniformemente indicata in mt. 2,70 nella scheda planimetrica di riferimento;
- sul balcone lato Nord è presente un piccolo locale dedicato al ricovero della caldaia di riscaldamento autonoma che non risulta adeguatamente rappresentato nella scheda grafica di riferimento;
- nel w.c. contiguo alla cucina è presente una finestra non rappresentata graficamente.

Cantina accessoria all'abitazione di cui sopra: sostanzialmente conforme.

N.B.: si rappresenta che la cura grafica adottata nella predisposizione della scheda planimetrica risulta poco apprezzabile, detta situazione/condizione non consente di realizzare verifiche più



approfondite di corrispondenza dimensionale con lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica Docfa alla luce del risultato edilizio che scaturirà dalla presentazione dell'istanza urbanistica in sanatoria. La spesa tecnica per l'approntamento della pratica Docfa comprensiva dei diritti di segreteria risulta decurtata al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della stima**).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Zona Semicentrale posta fra il centro storico e la stazione ferroviaria

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed artigianale

**Principali collegamenti pubblici:** autobus circolazione interna, linea autobus alla volta delle città limitrofe, stazione ferroviaria a Km.1 circa.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da:** [redacted] nata a Valenza il 03/04/1967 C.F. [redacted]  
in qualità di proprietaria per 1/2

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Alessandria in data 23.01.2021 rep. n. 40/2021 trascritto al Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 10.02.2021 reg. gen. n. 900 reg. part. n. 684 Presentazione n. 7 a favore di Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro [redacted] nato a Gallarate il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/2;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Alessandria in data 20.07.2018 rep. 2217/2018 capitale Euro 115.497,20 totale Euro 230.000,00 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 30.01.2019 reg. gen. n. 579 reg. part. 63 presentazione n. 6 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro [redacted] nato a Gallarate il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale Euro 100.000,00 tasso interesse annuo 4,5% durata 10 anni totale Euro 200.000,00 rogito notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 03/07/2013 rep. 128630/37585 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 08.07.2013 reg. gen. n. 4257 reg. part. 515 presentazione n. 16 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155 contro [redacted] (terzo datore di ipoteca) nato a Gallarate il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2; [redacted] (terzo datore di ipoteca) nata a Valenza il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2; [redacted] (debitore non datore) con sede in Alessandria C.F. [redacted]

**Dati precedenti relativi a Lotto 001 corpo: A) Abitazione di tipo civile con cantina di perti-**



nenza

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Euro 1.206,63 bilancio preventivo 2021/2022 (Corpo A + Corpo B) dati così forniti dall'Amministratore pro tempore

**Spese condom. scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 60,57 u.i.u. residenziale comprensiva del sovrastante locale di sgombero (sub. 15) ovvero Corpo B

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** solo per il piano 3°

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si allega scansione regolamento di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non consegnata

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

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

Gli attuali proprietari Sigg.ri [redacted] nata a Valenza il [redacted] proprietaria per 1/2 C.F.

[redacted] e [redacted] nato a Gallarate il [redacted] proprietario per 1/2

C.F. [redacted] sono pervenuti in possesso della U.I.U. oggetto di stima attraverso il rogito di compravendita Notaio Zunino Guido di Valenza del 28.02.2000 rep. 49791 trascritto ad Alessandria il 07.03.2000 reg. gen. 1700 reg. part. 1184 Presentazione 3 dalla società [redacted] S.A.S. con sede in Valenza C.F. [redacted]

L'U.I.U. è stata edificata ex novo dalla Società di cui sopra su area resa libera attraverso la demolizione dei fabbricati originari censiti all'N.C.E.U. al Fg. 24 sez. VAL mappale 235 sub. 3 e 4 .

La proprietà del lotto di cui sopra è divenuta alla società [redacted] con sede in Valenza C.F. [redacted] 1 attraverso atto di compravendita rogito G. Mussa in data 18/03/1994 rep. 49463/12927 trascritto ad Alessandria il 14.04.1994 reg. gen. 2260 reg. part. 1588.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica 143/95, C.E. N. 92 del 07.10.1996 Intestazione: Soc. [redacted] Per lavori: nuova edificazione stabile residenziale;

Pratica 67/98, Pratica: C.E. N. 40 del 30.06.1998 Intestazione: Soc. [redacted] Per lavori: variante in corso d'opera;

Pratica 49/99 del 03.05.99 D.I.A. per modifiche interne in corso d'opera;

C.I.L.A Prot. 20140012191 del 19.06.2014 per realizzazione cappotto esterno piano Pilotis.

**7.1 Conformità edilizia:**

L'U.I.U. in esame a destinazione residenziale **non risulta conforme** ai titoli edilizi rilasciati alla luce delle difformità costruttive di seguito elencate:

- diversa distribuzione degli spazi interni per effetto di mancata o diversa esecuzione di alcune tramezzature interne;
- presenza all'interno dell'U.I.U. di scala a "chiocciola" atta al collegamento della U.I.U. in esame con il sovrastante locale di sgombero (stessa proprietà Corpo B) attraverso apertura praticata nel solaio intermedio. La predetta comunicazione interna non risulta autorizzata attraverso i titoli rilasciati.
- La caldaia di riscaldamento risulta protetta in un piccolo locale presente sul balcone in affaccio sull'ingresso pedonale, il predetto spazio essendo munito di serramento di chiusura individua un volume integrativo che si dimostra in difformità al titolo edilizio originario.
- le altezze utili interne rilevate in più punti della unità (mediamente prossime a mt. 2,66) si dimostrano inferiori a quella progettuale stabilita in mt. 2,70 e pertanto in contrasto con i titoli edilizi rilasciati oltre che con i requisiti igienici sanitari previsti ai sensi dell'art. 1 del D.M. del





05/07/1975 (G.U. 18-7-1975 n. 180).

Le irregolarità costruttive sopra evidenziate alle lettere a), b) risultano **indicativamente** regolarizzabili attraverso la realizzazione di attività edili volte al ripristino della configurazione planimetrica originariamente licenziata o altra configurazione comunque assentibili che contempli la presenza di almeno una camera da letto con la contestuale osservanza dei rapporti areoilluminanti per ogni singolo locale. Si dovrà inoltre provvedere all'eliminazione del collegamento (forometria nel solaio) con il sovrastante locale identificato dal sub. 15 più innanzi individuabile nel Corpo B attraverso la scala interna attualmente esistente che di conseguenza dovrà essere rimossa salvo che si possa addivenire all'acquisizione di cubature libere su fondi contigui (se esistenti e commercializzate) con la successiva predisposizione di specifica istanza urbanistica di regolarizzazione e conseguente integrazione del contributo di costruzione; (quest'ultima ipotesi caratterizzata da un iter pratico e urbanistico di incerta percorribilità non è stata considerata a fini della determinazione del valore di mercato indicato in calce nella presente relazione di stima).

L'irregolarità di cui alla lettera c) potrà essere regolata attraverso la rimozione del serramento di chiusura così da ottenere uno spazio non più chiuso tale da non rappresentare una situazione di delimitazione di volume.

Irregolarità di cui alla precedente lettera d): la possibilità di regolarizzare l'altezza utile interna mediamente inferiore di cm. 4 a quella minima prevista (MT. 2,70) sentito gli Uffici comunali ed in particolare l'A.S.L. Ufficio di Igiene competente di zona risulta sostanzialmente dubbia. L'impossibilità tecnica di dare di fatto luogo costruttivamente all'adeguamento (per innalzamento a compensazione delle altezze interne in difetto) congiunta alla considerazione dell'esiguità dell'altezza in difetto potrebbe dar luogo secondo la responsabile del Servizio di cui sopra ad una sorta di situazione comunque tollerabile per ragione di forza maggiore (seppure non risultino formali deroghe in tal senso). La carenza di altezza mediamente pari a circa cm. 4 secondo valutazioni di massima condotte con l'Ufficio Tecnico (da subordinarsi comunque ad esame più approfondito in fase di deposito dell'istanza di sanatoria) potrebbe essere indicativamente superata con appello all'art. 34 bis **comma 1** del D.P.R. 06.06.2001 (Testo Unico per l'edilizia) che recita: **Il mancato rispetto dell'altezza**, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. **come appunto nella fattispecie ove la tolleranza massima assentibile è pari a (cm. 270 x 2%)= cm. 5,4 > alla difformità di altezza media in difetto ravvisata nella U.I.U. pari a circa cm. 4,0.**

Si ritiene comunque opportuno rimarcare quanto disposto dall'art. 34 bis **comma 2** del D.P.R. 06.06.2001 (Testo Unico per l'edilizia) di seguito riportato: Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia **e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.**

Si ribadisce che l'U.I.U. **dispone comunque dell'Autorizzazione all'Abitabilità – Agibilità n. 10** rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Urbanistica nell'Aprile del 2000 che però potrebbe risultare "forviata/condizionata" alla luce dell'indebita certificazione rilasciata dal Direttore dei Lavori prodotta in data 05/04/2000 in cui lo stesso alla luce delle opportune verifiche e sotto la propria responsabilità **di-chiarava la conformità dell'intervento ?!? rispetto al progetto approvato** contestualmente all'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Si riferisce inoltre che alla luce di informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale risulterebbero nello stabile condominiale presenti altre U.I.U. condizionate da altezze utili interne inferiori a quelle di progetto.

Vista la singolare situazione sopra esposta e valutata la complessità della situazione urbanistica derivante si invitano gli eventuali acquirenti ad eseguire in autonomia più approfondite verifiche tecniche presso l'Ufficio Tecnico comunale competente con la consapevolezza dell'esito di indagini di mercato volte ad individuare l'esistenza o meno e l'eventuale commercializzazione di cubature libere nelle aree limitrofe all'U.I.U. oggetto di stima.



Le spese tecniche per l'approntamento dell'istanza in sanatoria comprensiva dei diritti risulta decurtata al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della stima**).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona di P.R.G.	B8
Volume Massimo ammesso mc. 4551,33 .	Volume da progetto mc. 4548,62
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 mc/mq

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (LOTTO 001 Corpo A)**

Trattasi di unità abitativa posta al piano 3° (4°f.t) composta da:

- e) spazi di ingresso e soggiorno in un solo corpo di considerevoli dimensioni utili per effetto della indebita trasformazione a zona giorno della superficie originariamente dedicata a camera letto (in difetto al titolo edilizio); la stessa U.I.U pertanto nello stato distributivo attuale degli spazi interni non dispone di camera letto, l'attuale zona notte risulta ricavata al piano superiore (4°Piano) ovvero nella proiezione sovrastante rappresentata dal locale di sgombero identificato dal sub. 15 (Corpo B) anch'esso nelle disponibilità degli attuali proprietari. La predetta scelta costruttiva si dimostra in totale contrasto con i titoli edilizi originari. La comunicazione fra i predetti orizzontamenti è resa al momento possibile attraverso una scala interna in legno anch'essa ovviamente edificata in difetto di titolo autorizzativo.
- f) Si precisa che il locale di sgombero al piano 4° (Corpo B) non potrà essere sostanzialmente trasformato in locali a destinazione residenziale stante l'inadeguatezza delle altezze utili interne evidentemente inferiori agli standard minimi previsti dalle normative vigenti e l'indisponibilità di potenzialità edificatoria libera sul lotto (cubatura assentibile sul lotto già satura).
- g) Cucina abitabile di circa mq. 12,00;
- h) Spazio di disimpegno di mq 3 circa antistante i due servizi igienici rispettivamente di circa mq. 5 e 9.
- i) ampio balcone coperto di circa mq. 11 accessibile sia dl soggiorno che dalla cucina;
- j) balcone di mq. 6 circa accessibile dalla camera letto indebitamente trasformata in ingresso/soggiorno;
- k) cantina al piano primo interrato con superficie utile prossima a mq. 8,00.

### 1. Quota e tipologia del diritto

nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 C.F.

e  
nata a Valenza il \_\_\_\_\_,7 proprietaria per 1/2 C.F.

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: terzo e cantina piano interrato

L'edificio è stato costruito dall'anno 1996 all'anno 2000

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati/semi n. 2

Stato di manutenzione generale: buono ed ordinato

Condizioni generali dell'immobile: buone



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

struttura Prevalente struttura in c.a. con tamponamenti in muratura cassa-vuota con paramento esterno in paramano

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio o pvc** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **pvc** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburate** condizioni: **buone**

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

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle di ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **non è stato è stato possibile acquisire il certificato di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **certificato non reperito**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da rete comunale** conformità: **non reperita**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa/acciaio** conformità: **non reperita**

**Impianti:**

Ascensore condominiale

In apparenti buone condizioni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di costruzione originaria
Note	dichiarazione di conformità non reperite

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di costruzione originaria
Note	dichiarazione di conformità non reperite

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

## Superfici desunte dalla scheda planimetrica catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principale	superf. esterna lorda	99,00	1,00	99,00
balconi	superf. esterna lorda	18,00	0,40	7,20
cantina	superf. esterna lorda	8,00	0,35	2,80
		<b>125,00</b>		<b>109,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2020

Zona: Periferica/Centro abitato direzione Villabella

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 820,00

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

comparativa con U.I.U. simili in zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

**8.3 Valutazione corpi:****A) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 87.200,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	109,00	€ 800,00	€87.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€87.200,00
Valore corpo			€87.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€87.200,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 proprietà)			€87.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Abitazione di tipo civile [A2]	109,00	€87.200,00	€ 87.200,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: A DETRARRE:**

Costi indicative stimati per l'esecuzione delle opere necessarie al riordino edilizio dell'unità al fine di renderla conforme ai titoli autorizzativi originari o comunque assentibile sotto il profilo edilizio quali: ripristino della distribuzione interna originaria o similare, quota per la chiusura della forometria nel solaio in corrispondenza della scala interna attualmente presente, riordino impianti in genere, lavori di finiture interne in genere e pulizie, sanzioni edilizie. Complessivamente Euro 26.000,00 (valore comprensivo di IVA)	€ - 26.000,00
Spese tecniche per le attività professionali necessarie al riordino distributivo a livello edilizio e conseguente variazione catastale compreso diritti di segreteria. (valori comprensivi di IVA e C.N. previdenza)	€ - 4.400,00
Abbattimento del valore complessivo intero della u.i.u. di una quota pari ad Euro 12.400,00 alla luce del vizio costruttivo non più eliminabile rappresentato dal mancato soddisfacimento delle altezze interne minime di legge.	€ - 12.400,00

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

Valore immobile relative all'intera proprietà (1/1) dell'unità in esame al netto delle decurtazioni sopra espresse:	<b>€ 44.400,00</b>
---	--------------------

Giudizio di comoda divisibilità: L'U.I.U. alla luce della intrinseca conformazione planimetrica non risulta divisibile

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

**Identificativo corpo: B)** Locale di sgombero in spazio di sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Mantova 4/A**

foglio 24, particella 1488, subalterno 15, indirizzo Via Mantova N. 4/A, scala 1, piano 4, comune L570 SEZ .VAL, categoria C/2, classe 2, consistenza 81, superficie 86 , rendita € 167,33

**Quota e tipologia del diritto**

è nato a Gallarate il ..... proprietario per 1/2 C.F.F. ....  
e  
nata a Valenza il ..... proprietaria per 1/2 C.F. ....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** F..... nata a Valenza il ..... proprietaria per 1/2 C.F. ....  
e ..... nato a Gallarate il ..... proprietario per 1/2 C.F. ....  
foglio 24, particella 1488, subalterno 15, indirizzo Via Mantova N. 4/A, scala 1, piano 4, comune L570 SEZ .VAL, categoria C/2, classe 2, consistenza 81, superficie 86 , rendita € 167,33

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 60,57 u.i.u. locale di sgombero comprensiva della sottostante unità abitativa (sub. 12) ovvero Corpo A

**Confini:** la U.I.U. in senso orario risulta alle coerenze dell'U.I.U. identificata dal sub. 14, vuoto su parti comuni, vuoto su proiezione del sub. 13, vuoto su altre parti comuni, vano scala comune identificato dal sub. 43

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'atto del sopralluogo, tra la scheda planimetrica reperita presso L'Agenzia delle Entrate Uffi-



cio Territorio di Alessandria e lo stato dei luoghi sono risultate sostanziali difformità rappresentate da:

- distribuzione degli spazi interni difforme da quanto rappresentato graficamente alla luce della maggior estensione delle pareti divisorie interne;
- uso improprio dell'intera u.i.u. a fini residenziali essendo la stessa collegata alla unità sottostante (Corpo A) attraverso scala interna, gli spazi sono utilizzati come camere da letto e ulteriore servizio igienico sebbene non sussistano ne le condizioni edilizie ne tantomeno quelle igienico sanitarie.
- Il perimetro dell'unità in esame si presenta marginalmente difforme da quello rappresentato graficamente nella scheda planimetrica di riferimento.
- Le altezze utili interne risultano difformi da quelle indicate nell'elaborato grafico di riferimento;
- Nel predetto documento grafico non risultano rappresentate n. 2 finestre rispettivamente presenti in prossimità dell'ingresso e nel locale di sgombero delimitato da pareti (poste entrambe in affaccio sulle falde di copertura dello stabile condominiale);
- Sia di fatto che sulla scheda planimetrica catastale di riferimento risulta assegnato alla U.I.U. in esame un modesto volume di sottotetto sovrastante il vano ascensore in contrasto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi autorizzativi che evidenziano la predetta entità come del tutto isolata e non raggiungibile dall'unità oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica Docfa alla luce del risultato edilizio che scaturirà dalla presentazione dell'istanza urbanistica in sanatoria. La spesa tecnica per l'approntamento della pratica Docfa comprensiva dei diritti di segreteria risulta decurtata al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della stima**).

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

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

Zona Semicentrale posta fra il centro storico e la stazione ferroviaria

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed artigianale

**Principali collegamenti pubblici:** autobus circolazione interna, linea autobus alla volta delle città limitrofe, stazione ferroviaria a Km.1 circa.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: \_\_\_\_\_ ta a Valenza il ( \_\_\_\_\_ ) C.F. \_\_\_\_\_  
in qualità di proprietaria per ½

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Alessandria in data 23.01.2021 rep. n. 40/2021 trascritto al Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 10.02.2021 reg. gen. n. 900 reg. part. n. 684 Presentazione n. 7 a favore di Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
per la quota di proprietà pari a 1/2;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Alessandria in data 20.07.2018 rep. 2217/2018 capitale Euro 115.497,20 totale Euro 230.000,00 iscritto al \_\_\_\_\_



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 26 / 2021

servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 30.01.2019 reg. gen. n. 579 reg. part. 63 presentazione n. 6 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro [redacted] nato a Gallarate il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà di ½;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale Euro 100.000,00 tasso interesse annuo 4,5% durata 10 anni totale Euro 200.000,00 rogito notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 03/07/2013 rep. 128630/37585 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 08.07.2013 reg. gen. n. 4257 reg. part. 515 presentazione n. 16 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155 contro [redacted] (terzo datore di ipoteca) nato a Gallarate il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà di ½; [redacted] a (terzo datore di ipoteca) nata a Valenza il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di proprietà di ½; [redacted] (debitore non datore) con sede in Alessandria C.F. [redacted]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Euro 1.206,63 bilancio preventivo 2021/2022 (Corpo A + Corpo B) dati così forniti dall'Amministratore pro tempore

**Spese condom. scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 60,57 u.i.u. locale di sgombero comprensiva della sottostante unità abitativa (sub. 12) ovvero Corpo A

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si allega scansione regolamento di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non consegnata

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

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

Gli attuali proprietari Sigg.ri [redacted] nata a Valenza il [redacted] proprietaria per 1/2 C.F. [redacted]; [redacted] nato a Gallarate il [redacted] proprietario per 1/2 C.F. [redacted]; sono pervenuti in possesso della U.I.U. oggetto di stima attraverso il

rogito di compravendita Notaio Zunino Guido di Valenza del 28.02.2000 rep. 49791 trascritto ad Alessandria il 07.03.2000 reg. gen. 1700 reg. part. 1184 Presentazione 3 dalla società [redacted] con sede in Valenza C.F. [redacted]

L'U.I.U. è stata edificata ex novo dalla Società di cui sopra su area resa libera attraverso la demolizione dei fabbricati originari censiti all'N.C.E.U. al Fg. 24 sez. VAL mappale 235 sub. 3 e 4.

La proprietà del lotto di cui sopra è addivenuta in proprietà alla società

[redacted] con sede in Valenza C.F. [redacted] attraverso atto di compravendita rogito G. Mussa in data 18/03/1994 rep. 49463/12927 trascritto ad Alessandria il 14.04.1994 reg. gen. 2260 reg. part. 1588.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica 143/95, C.E. N. 92 del 07.10.1996 Intestazione: Soc. [redacted] per lavori: nuova edificazione stabile residenziale;

Pratica 67/98, Pratica: C.E. N. 40 del 30.06.1998 Intestazione: Soc. [redacted] S. Per lavori: variante in corso d'opera;

Pratica 49/99 del 03.05.99 D.I.A. per modifiche interne in corso d'opera;



**7.1 Conformità edilizia:**

L'U.I.U. in esame a destinazione residenziale **non risulta conforme** ai titoli edilizi rilasciati alla luce delle difformità costruttive di seguito elencate:

- a) presenza all'interno dell'U.I.U. di scala a "chiocciola" atta al collegamento della U.I.U. in esame con la sottostante unità residenziale (stessa proprietà esaminata nell'ambito del Corpo A) attraverso apertura praticata nel solaio intermedio. La predetta comunicazione interna risulta in totale difformità ai titoli edilizi rilasciati.
- b) Ricontrata diversa distribuzione interna volta all'ottenimento di spazi ben definiti da utilizzarsi come camere da letto ed ulteriore bagno a integrazione abitativa dell'U.I.U. sottostante sebbene la definizione edilizia riportata negli elaborati grafici licenziati sia estremamente precisa individuando tutti gli spazi che compongono l'u.i.u. in esame **come non abitabili**;
- c) Ravvisato difformità costruttive riguardanti il perimetro della stessa unità meglio individuabili nella traslazione di alcune pareti di delimitazione esterna verso la linea di colmo allo scopo di ottenere maggiori altezze utili interne restando ferme ed indicativamente invariate le quote di imposta e di colmo delle falde inclinate che concorrono materialmente alla copertura dello stabile;
- d) Altezze interne dei locali difformi da quanto licenziate;
- e) Presenza di apertura finestrata nel locale di sgombero definito da pareti non rappresentata negli elaborati grafici di riferimento originari.
- f) Indebito recupero di modesto volume sull'estradosso del solaio di chiusura del vano corsa ascensore.

Le irregolarità costruttive evidenziate alle lettera a) e b), risultano regolarizzabili attraverso il ripristino materiale della situazione originariamente licenziata ovvero mediante la chiusura della forometria di collegamento con il piano inferiore a destinazione residenziale (Corpo A) essendo di fatto difficilmente percorribile l'iter urbanistico per il mantenimento della comunicazione ; si dovrà inoltre procedere con il ripristino delle destinazioni originariamente licenziate (ovvero locali uso sgombero non abitabili); Le restanti difformità potrebbero essere regolarizzate attraverso presentazione di pratica C.I.L.A-S.C.I.A in sanatoria.

Le spese tecniche per l'approntamento della/e predetta/e pratica/he comprensive dei diritti di segreteria e della relativa sanzione risultano decurtate al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della stima**).

In considerazione la complessità della situazione urbanistica sopra rappresentata si consiglia l'espletamento di ulteriori approfondimenti tecnici presso l'Ufficio Tecnico comunale a diretta cura del soggetto eventualmente interessato all'acquisto.

**7.2 Conformità urbanistica:**

<b>MAGAZZENO SOTTOTETTO</b> Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona di P.R.G.	B8
Volume Massimo ammesso mc. 4551,33 .	Volume da progetto mc. 4548,62
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 mc/mq

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al Corpo B) MAGAZZENO SOTTOTETTO**

La U.I.U. di stima è rappresentato da un locale di sottotetto definito da falde inclinate in struttura portante, le altezze utili interne variano all'imposta da cm. 50 a cm. 125 circa mentre l'altezza massima in corrispon-





denza del colmo è prossima a cm. 2,60.

L'u.i.u attualmente collegata alla sottostante u.i.u. residenziale attraverso una scala interna di pregio in legno risulta impropriamente utilizzata a zona notte in difetto di titolo edilizio e di requisiti dimensionali in quanto non sussistono altezze interne conformi alle normative vigenti.

Il collegamento con il piano inferiore realizzato in assenza di titolo sotto il profilo urbanistico da luogo ad un ulteriore incremento di cubatura (vds art. 10.2 del P.R.G.C. vigente) non assentibile in quanto del tutto eccedente la potenzialità edificatoria limite per il lotto che già si dimostrava sostanzialmente satura con l'edificazione dei volumi originariamente licenziati salvo il reperimento e acquisto di nuove cubature in aree limitrofe. Necessita nella sostanza pratica la realizzazione del ripristino della situazione licenziata attraverso la ricostruzione del solaio in corrispondenza della forometria esistente. L'accesso alla U.I.U. in esame in difetto di regolarizzazione del collegamento rappresentato dalla scala interna potrà avvenire attraverso l'ingresso diretto dal vano scala condominiale.

L' U.I.U. risulta attualmente suddivisa sotto il profilo planimetrico attraverso la costuzione di pareti interne parzialmente non autorizzate, sono presenti n. 2 locali delimitati ed altri spazi aperti in prossimità dell'ingresso e dell'ampia finestra presente nella parete perimetrale fronte Ovest.

### 1. Quota e tipologia del diritto

..... nato a Gallarate il ..... proprietario per 1/2 C.F. /  
e  
..... ita a Valenza il ..... oprietaria per 1/2 C.F. /

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito dall'anno 1996 all'anno 2000

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono ed ordinato

Condizioni generali dell'immobile: buone

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio o pvc</b> materiale condizioni: <b>buone</b> , presenti finestre in falda
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburate</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parte in parquet e parte in piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locale più prossimo all'ingresso</b> materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia alimentato dal piano inferiore (Corpo A)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentato dal piano inferiore (Corpo A)
Termico	tipologia: tipologia: sottotraccia alimentato dal piano inferiore (Corpo A)



**Impianti:**

Ascensore condominiale

Corsa sino al terzo piano

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

Esiste impianto elettrico	SI, alimentato dall'alloggio sottostante ( <b>Corpo A</b> )
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di costruzione originaria
Note	dichiarazione di conformità non reperite

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI alimentato dall'alloggio sottostante ( <b>Corpo A</b> )
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di costruzione originaria
Note	dichiarazione di conformità non reperite

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici desunte dalla scheda planimetrica catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principale	superf. esterna lorda	81,00	1,00	81,00
		<b>81,00</b>		<b>81,00</b>

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

comparativa con U.I.U. simili in zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

**8.3 Valutazione corpi:****B) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 24.300,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	81,00	€ 300,00	€ 24.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 24.300,00
Valore corpo			€ 24.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.300,00
Valore complessivo diritto e intera quota (1/1 proprietà)			€ 24.300,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------------	-------------------------------	------------------------



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 26 / 2021

Magazzino locale di deposito	Magazzino locale di deposito	81,00	€ 24.300,00	€ 24.300,00
------------------------------	------------------------------	-------	-------------	-------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: A DETRARRE:**

Costi indicative stimati per l'esecuzione delle opere necessarie al riordino edilizio ed impiantistico dell'unità al fine di renderla conforme ai titoli autorizzativi originari o comunque conforme alla normative vigente quali: ripristino della redistribuzione interna originaria o similare, quota per chiusura della forometria nel solaio in corrispondenza della scala interna attualmente presente, distacco impianti dalla sottostante unità immobiliare e nuova costituzione di altri autonomi, lavori di finitura interna in genere, sanzioni edilizie. Complessivamente Euro 10.300,00 (valori comprensivi di IVA)	€ - 10.300,00
Spese tecniche per le attività professionali necessarie al riordino distributivo a livello edilizio e conseguente variazione catastale compreso diritti di segreteria. (valori comprensivi di IVA e C.N. previdenza)	€ - 3.000,00

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

Valore immobile relative ad 1/1 di proprietà dell'unità in esame al netto delle decurtazioni sopra espresse:	€ 11.000,00
--	-------------

Giudizio di comoda divisibilità: L'U.I.U. alla luce della intrinseca conformazione planimetrica non risulta divisibile

**Valore Complessivo LOTTO 1 (Corpo A + Corpo B): Euro 55.400,00 (cinquantacinquemilaquattrocento/00)**

Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
Via Mantova 4/A

**Lotto: 002 - POSTO AUTO COPERTO**

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

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

**Lotto: 002 – Posto auto coperto**

**Corpo: C) Posto auto coperto**

**Categoria: Autorimessa C/6**

nata a Valenza il \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 C.F. H e  
 r \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 C.F.  
 foglio 24, particella 1488, subalterno 36, indirizzo via Mantova N. 4/A, scala 1, piano T,  
 comune L570 SEZ .VAL, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 45,45

**Quota e tipologia del diritto**

\_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ ; proprietario per 1/2 C.F. / \_\_\_\_\_

e

\_\_\_\_\_ nata a Valenza il 03/04/1967 proprietaria per 1/2 C.F.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** \_\_\_\_\_ nata a Valenza il \_\_\_\_\_ / proprietaria per 1/2 C.F. \_\_\_\_\_  
 e \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2 C.F. \_\_\_\_\_  
 foglio 24, particella 1488, subalterno 36, indirizzo Via Mantova N. 4/A, scala 1, piano T, comune L570 SEZ. VAL, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 45,45

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 1,73 da comunicazione dell'Amministratore Pro tempore  
**Confini:** la U.I.U. in senso orario risulta alle coerenze dell'U.I.U. sub 46 B.C.N.C. area di manovra condominiale, spazio non assegnato sotto il profilo catastale adiacente al posto auto coperto sub. 35, u.i.u. residenziale individuata dal sub. 1, posto auto identificato dal sub. 37.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva che nel progetto urbanistico di riferimento la linea di delimitazione dell'autorimessa in esame dall'autorimessa contigua identificata dal sub. 37, non materializzata in sito, risulta rappresentata in modo difforme da quella riportata nella scheda planimetrica catastale; detta linea dividente, nel primo caso è collocata sul filo sinistro del pilastro in c.a. esistente (assumendo come punto di osservazione l'area di manovra condominiale) mentre nel secondo caso (scheda catastale) la linea dividente è definita dal filo destro del predetto pilastro (con stesso punto di osservazione). Infine si riferisce che le dimensioni del pilastro di cui sopra sono difformi da quelle rappresentate in entrambe le rappresentazioni citate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Zona Semicentrale posta fra il centro storico e la stazione ferroviaria

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed artigianale

**Principali collegamenti pubblici:** autobus circolazione interna, linea autobus alla volta delle città limitrofe, stazione ferroviaria a Km.1 circa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:** \_\_\_\_\_ nata a Valenza il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
 in qualità di proprietaria per 1/2

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Alessandria in data 23.01.2021 rep. n. 40/2021 trascritto al Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 10.02.2021 reg. gen. n. 900 reg. part. n. 684 Presentazione n. 7 a favore di Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 I \_\_\_\_\_ er la quota di proprietà pari a 1/2;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Alessandria in data 20.07.2018 rep. 2217/2018 capitale Euro 115.497,20 totale Euro 230.000,00 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 30.01.2019 reg. gen. n. 579 reg. part. 63 presentazione n. 6 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/2;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale Euro 100.000,00 tasso interesse annuo 4,5% durata 10 anni totale Euro 200.000,00 rogito no-



taio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 03/07/2013 rep. 128630/37585 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 08.07.2013 reg. gen. n. 4257 reg. part. 515 presentazione n. 16 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155 contro \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca) nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di ½; \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca) nata a Valenza il \_\_\_\_\_ / C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di ½; \_\_\_\_\_ (debitore non datore) con sede in Alessandria C.F. \_\_\_\_\_

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Euro 18,62 preventivo 2021/2022 da comunicazione dell'Amministratore Pro tempore

**Spese condom. scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1,73 a comunicazione dell'Amministratore Pro tempore

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si allega scansione regolamento di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** -

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

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

Gli attuali proprietari Sigg.ri \_\_\_\_\_ nata a Valenza il \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 C.F. \_\_\_\_\_

sono pervenuti in possesso della U.I.U. oggetto di stima attraverso il rogito di compravendita Notaio Zunino Guido di Valenza del 28.02.2000 rep. 49791 trascritto ad Alessandria il 07.03.2000 reg. gen. 1700 reg. part. 1184 Presentazione 3 dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Valenza C.F. \_\_\_\_\_

L'U.I.U. è stata edificata ex novo dalla Società di cui sopra su area resa libera attraverso la demolizione dei fabbricati originari censiti all'N.C.E.U. al Fg. 24 sez. VAL mappale 235 sub. 3 e 4.

La proprietà del lotto di cui sopra è addivenuta in proprietà alla società \_\_\_\_\_ S. con sede in Valenza C.F. \_\_\_\_\_ attraverso atto di compravendita rogito G. Mussa in data 18/03/1994 rep. 49463/12927 trascritto ad Alessandria il 14.04.1994 reg. gen. 2260 reg. part. 1588.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica 143/95, C.E. N. 92 del 07.10.1996 Intestazione: \_\_\_\_\_ Per lavori: nuova edificazione stabile residenziale;

Pratica 67/98, Pratica: C.E. N. 40 del 30.06.1998 Intestazione: \_\_\_\_\_ Per lavori: variante in corso d'opera;

Pratica 49/99 del 03.05.99 D.I.A. per modifiche interne in corso d'opera;

Prot. 20140012191 del 19.06.2014 per realizzazione cappotto esterno piano Pilotis.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'U.I.U. in esame **risulta indicativamente conforme** agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati. Si rileva comunque che nel progetto urbanistico di riferimento la linea di delimitazione dell'autorimessa in esame (non materializzata in sito) dall'autorimessa contigua identificata dal sub. 37 risulta rappresentata in modo difforme da quella riportata nella scheda planimetrica catastale; detta linea dividente, nel primo caso è collocata sul filo sinistro del pilastro in c.a. esistente (assumendo come punto di osser-



vazione l'area di manovra condominiale) mentre nel secondo caso (scheda catastale) la linea dividente è definita dal filo destro del predetto pilastro (con stesso punto di osservazione). Infine si riferisce che le dimensioni del pilastro di cui sopra sono difformi da quelle rappresentate in entrambe le rappresentazioni citate.

In sostanza sussiste una marginale discordanza fra le situazioni verificate ovvero la rappresentazione urbanistica, quella catastale e lo stato dei luoghi.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona di P.R.G.	B8
Volume Massimo ammesso mc. 4551,33 .	Volume da progetto mc. 4548,62
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 mc/mq

### Descrizione: POSTO AUTO COPERTO

La U.I.U. di stima è rappresentata da uno spazio coperto non delimitato da murature fatto salvo la sola parete di testata opposta al lato di accesso veicolare.

La u.i.u. risulta altresì priva di linee di demarcazione a terra, gli unici riferimenti che la materializzano lateralmente sono rappresentati da due pilastri strutturali in c.a. (entrambi risultano comunque con sezione orizzontale maggiore a quella indicata nei vari elaborati grafici assunti a riferimento).

Il posto auto in esame si dimostra facilmente accessibile dall'area di manovra condominiale.

La pavimentazione del predetto spazio di parcheggio è stata ottenuta mediante la posa in opera di mattonelle autobloccanti in cls.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

----- nata a Gallarate il ----- proprietario per 1/2 C.F.

e

--- nata a Valenza il ----- 7 proprietaria per 1/2 C.F.

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

L'edificio è stato costruito dall'anno 1996 all'anno 2000

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono ed ordinato

Condizioni generali dell'immobile: buone

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **mattonelle di cemento di tipo autobloccante**

#### Impianti:

Elettrico Non esistente



Ildrico

Non esistente

**Impianti:**

Ascensore condominiale

Trattasi di posto auto

Impianti (conformità e certificazioni)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici desunte dalla scheda planimetrica catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principale	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

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

comparativa con U.I.U. simili in zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

**8.3 Valutazione corpi:****C) Posto auto coperto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	20,00	€ 650,00	€ 13.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 proprietà)			€ 13.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) posto auto coperto	posto auto coperto	20,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: A DETRARRE:**

Spese tecniche per regolarizzazione scheda catastale comprensiva di diritti di segreteria Euro 1.000,00. (valore comprensivo di IVA e C.N. previdenza) - € 1.000,00

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

Valore immobile relativa ad 1/1 (intera) di proprietà dell'unità in esame **€ 12.000,00**



Giudizio di comoda divisibilità: L'U.I.U. alla luce della intrinseca conformazione planimetrica non risulta divisibile

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **Valle san Bartolomeo**  
via Falamera n.102

### **Lotto: 003 - UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

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

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

**Identificativo corpo: D) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON ACCESSORI E CORTE DI PERTINENZA**

**Corpo: D) Abitazione di tipo civile con accessori e corte di pertinenza sito in Alessandria (AL)**  
**CAP: 15122 frazione: Valle san Bartolomeo, via Falamera n.104**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]  
con sede in Alessandria P.I. C. , foglio 16, particella 394, subalterno 1, Z.C. 2°  
indirizzo Via Falamera N.104, piano T;1, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5, superficie 286, rendita € 813,42

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

**1/1 di : Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ( \_ \_ \_ \_ )

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

**Intestazione:** con sede in Alessandria P.I. , foglio 16, particella 394, subalterno 1, indirizzo VIA FALAMERA N.104, piano T;1, comune A182, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5, superficie 286, rendita € 813,42

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** La U.I.U. non è compresa in un contesto condominiale

**Confini:** il lotto risulta a confine da nord ed in senso orario con i mapp. 395, 310,15, 230

#### Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la scheda planimetrica reperita presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria non risulta corretta alla luce dell'adozione da parte del professionista allora preposto di una scala di rappresentazione grafica certamente anomala e non rispondente a quella prevista dall'Ufficio del Territorio che dispone l'utilizzo della scala 1:200 o 1:500. La constatazione sopra riferita impedisce la diretta/pronta verifica delle misure planimetriche che possono essere comunque ottenute attraverso l'applicazione di calcoli proporzionali con assunzione di una misura certa in loco.





La predetta osservazione trova ulteriore conferma utilizzando a confronto la rappresentazione grafica disponibile per l'autorimessa (Corpo E) eseguita da altro professionista in epoca diversa.

La scheda planimetrica di riferimento al netto dell'osservazione sopra riferita risulta sostanzialmente conforme con i locali ubicati al piano primo.

Si rileva comunque che l'altezza costante indicata in cm. 270 nell'ambito della scheda non trova adeguato riscontro in alcuni locali del piano primo ove sussistono altezze nettamente inferiori variabili da cm. 2,51 a cm. 2,62.

Al piano terreno si rileva l'indebito utilizzo dell'autorimessa contigua identificata dal sub. 2 (Corpo E di seguito esaminata) che attraverso la realizzazione di opera edili interne ed in corrispondenza del suo ingresso carraio è stata impropriamente annessa all'abitazione tanto da essere attualmente utilizzata come camera letto.

Nella scheda non risultano rappresentate n. 2 finestrelle di areazione nel locale cantina.

Risulta inoltre opportuno segnalare che la scheda planimetrica attualmente agli atti si dimostra inadeguatamente rappresentata in quanto la stessa non comprende l'area cortiliva di pertinenza che risulta obbligatoria secondo la prassi operativa vigente.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica Docfa. La spesa tecnica per l'approntamento della predetta pratica comprensiva dei diritti di segreteria risulta decurtata al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della stima**).

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

#### Identificativo corpo: E) AUTORIMESSA.

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

con sede in Alessandria P.I. , foglio 16, particella 394, subalterno 2, indirizzo Via Falamera N.104, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.26, superficie catastale mq. 35, rendita € 45,65

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: on sede in Alessandria P.I. , foglio 16, particella 394, subalterno 2, indirizzo VIA FALAMERA N.104, piano T;1, comune A182, categoria C/6, classe 4, consistenza 26, superficie 35, rendita € 45,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: La U.I.U. non è compresa in un contesto condominiale

Confini: la U.I.U. risulta per due lati a confine con l'unità residenziale identificata dal Sub. 1 (Corpo D, stesso LOTTO 003) e per i restanti lati con la corte di pertinenza stesso mappale

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La U.I.U. per le ragioni riferite relativamente all'abitazione principale (Corpo D) non risulta adeguatamente utilizzata nel rispetto della destinazione d'uso licenziata, la stessa infatti è attualmente attrezzata a camera letto stante la realizzazione di opera di finitura interna (consone a locali di civile abitazione) e la completa tamponatura dell'apertura carraia sul fronte Est. Si osserva inoltre che una porta pedonale sul fronte Sud rappresentata nella scheda è stata di fatto tamponata.

La spesa tecnica per l'approntamento della predetta pratica comprensiva dei diritti di segreteria risulta decurtata al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della**



stima).

Regolarizzabili mediante: ripristino della destinazione d'uso originaria con riapertura del passo carraio indebitamente tamponato, predisposizione di nuova scheda planimetrica attraverso pratica Docfa

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

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

**Caratteristiche zona:** zona collinare di piacevole aspetto ambientale

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Alessandria in data 23.01.2021 rep. n. 40/2021 trascritto al Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 10.02.2021 reg. gen. n. 900 reg. part. n. 684 Presentazione n. 7 a favore di Credito D'alba Credito Cooperativo S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro \_\_\_\_\_ nato a Gallarate il \_\_\_\_\_ 3 c.f. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari a 1/2;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Alessandria in data 20.07.2018 rep. 2217/2018 capitale Euro 115.497,20 totale Euro 230.000,00 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 30.01.2019 reg. gen. n. 579 reg. part. 63 presentazione n. 6 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C. con sede in Alba C.F. 00236570040 contro \_\_\_\_\_ con sede in Alessandria C.F. \_\_\_\_\_
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale Euro 170.000,00 tasso interesse annuo 6,6% durata 15 anni totale Euro 340.000,00 rogito notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 23/06/2016 rep. 132567/40415 iscritto al servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29.06.2016 reg. gen. n. 4047 reg. part. 646 presentazione n. 23 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino C.F. 00799960158 per l'intera quota di proprietà contro \_\_\_\_\_ con sede in Alessandria C.F. \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: D e E) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE e AUTORIMESSA**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** le U.I.U. identificate dai Corpi D) e E) non sono compresi in un contesto condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non ottenuta dal soggetto esecutato

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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



**Titolare/Proprietario:** I . Con sede in Alessandria in forza di atto di compravendita rogito notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 29/10/2012 rep. 127662/36691 trascritto ad Alessandria il 07.11.2012 reg. gen. 6783 reg. part. 5178 presentazione 41 dal Sig. C nato a Alessandria il per l'intera quota di proprietà. Il Sig. è pervenuto nella piena proprietà delle u.i.u. oggetto di stima per effetto di:

Accettazione tacita di eredità rogito notaio L. Oneto di Alessandria in data 24/05/2012 rep. 86113/32965 a favore di C per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  e di A nata a Montecastello il per la restante quota di proprietà in morte del Sig. nato a Alessandria il deceduto in data 21/06/2011 trascritto ad Alessandria il 08.06.2012 reg. gen. 3555 reg. part. 2695 presentazione n. 5 e

contestuale atto di divisione rogito notaio L. Oneto di Alessandria in data 24/05/2012 rep. 86113/32965 a favore di C per l'intera quota di proprietà contro C proprietà per  $\frac{1}{2}$  e A nata a Montecastello il proprietà per  $\frac{1}{2}$  trascritto ad Alessandria il 08.06.2012 reg. gen. 3554 reg. part. 2694 presentazione n. 4.

Denuncia di Successione in morte del Sig. nato a Alessandria il deceduto il 21/06/2011 rep. 1141/9990/11 trascritta in Alessandria il 24.11.2011 reg. gen. 8314 e reg. part. 5618 presentazione n.26 a favore dei beneficiari della sopra indicata accettazione tacita di eredità rogito notaio L. Oneto di Alessandria in data 24/05/2012 rep. 86113/32965.

L'intera quota di proprietà delle u.i.u. oggetto di relazione pervennero al deuius Sig. nato a Alessandria il in forza di Accettazione tacita di eredità rogito notaio L. Patria in data 04.06.2010 rep. 15253/8697 trascritta ad Alessandria in data 22.06.2010 reg. gen. 5067 reg. part. 3295 presentazione 26 in morte di nato a Alessandria il 25.09.1924 deceduto in data 23.04.2001. Sebbene le stesse u.i.u. non siano espressamente indicate nella formalità **Sezione B – Immobili**, la continuità delle trascrizioni risulta comunque accertata stante l'accettazione di altri beni comunque compresi nel compendio nell'eredità quali ad esempio i mappali 256 e 257 del foglio 16. Al riguardo si rimanda inoltre alla consultazione della **Sezione D Ulteriori informazioni** in cui è riportato quanto di seguito: *il sig. ha accettato tacitamente ex art. 476 c.c. l'eredità morendo dismessa dal fratello (dichiarazione di successione registrata ad Alessandria al n. 62 volume 1270 ed ivi trascritta il 12.07.2002 ai nn. 5583/3712)* ove appunto le u.i.u. oggetto di stima identificate dal mappale 394 sub. 1 e 2 sono espressamente indicate.

Alla luce di quanto sopra si ritiene appurata la continuità delle trascrizioni

Denuncia di successione in data 04.10.2001 rep. 62/1270 trascritta ad Alessandria in data 12.07.2002 reg. gen. 5583 reg. part. n.3712 presentazione 14 a favore di C nato a Alessandria il per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  dei beni oggetto di stima in morte di C nato a Alessandria 24 deceduto in data 2001.

Le u.i.u. oggetto della presente relazione pervennero originariamente al Sig. C nato a Alessandria il 4 per la quota di  $\frac{1}{2}$  ed al Sig. nato a Alessandria il 7 per la restante quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  per trascrizione di eredità contro C nato a Pecetto il ( deceduto a Valle San Bartolomeo il (con usufrutto legale alla vedova Sig.ra A nata a Pecetto il ) **nota di Trascrizione Conservatoria di Alessandria del 08.08.1964 reg. gen. 4141 reg. part. n.3310**; si precisa che i beni oggetto di stima in tale periodo erano individuati al fg. 16 mappale 231 fabbricato rurale di are 1,90 e mappale 232 vigneto di are 8,50 entrambi successivamente soppressi per loro accorpamento nell'attuale mappale 394 con tipo mappale n. 221118 del 30.08.2001 (n. 3575.2/01). Continuità delle trascrizioni: SI

**Dati precedenti relativi ai corpi: D e E) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE e AUTORIMESSA**



7. **PRATICHE EDILIZIE:** reperite dall'Archivio comunale alla luce dell'istanza del c.t.u. scrivente inoltrata via mail in data 18.05.2021 ore 16,53

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15122 frazione: Valle san Bartolomeo, via Falamera n.104 ed autorimessa**

Titoli edilizi reperiti dall'Ufficio Archivio comunale 4° piano:

- Autorizzazione del 19.06.1976 per rifacimento parte del tetto;
- Concessione Edilizia n. 548 del 12.10.1984 per ampliamento fabbricato;
- P.di C. in sanatoria N. 93 del 13.04.2012 per ampliamento di fabbricato di civile abitazione in difformità a C.E. n. 12.10.1984
- P.di C. n.94 del 11.04.2014 per redistribuzione interna e di prospetto e sostituzione di impianto di climatizzazione. (quest'ultima pratica non è stata fornita dall'Ufficio Archivio Comune di Alessandria ma bensì reperita seppur incompleta degli elaborati grafici presso l'amministratore della società esecutata).

**Dati precedenti relativi ai corpi: D e E) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE e AUTORIMESSA**

### 7.1 Conformità edilizia:

CORPO D) Abitazione con accessori

piano Terreno

- Posto indebitamente in essere trasformazione del box auto in locale a destinazione residenziale (camera letto);
- Aperture esterna di accesso alla C.T. di larghezza inferiore a quella autorizzata;

Piano Primo

- Indicativamente conforme ai titoli rilasciati
- L'archivio comunale non ha reperito pratiche riguardanti la costruzione della scala esterna nel cortile di pertinenza atta al collegamento del piano terreno al terrazzo piano primo con contestuale demolizione di quella rappresentata nelle tavole di progetto allegate al P.di C. in sanatoria N. 93 del 13.04.2012.

Regolarizzabili mediante: presentazione di istanza in sanatoria; la spesa tecnica per l'approntamento della predetta pratica comprensiva dei diritti di segreteria e della sanzione risulta decurtata al valore del bene al successivo art. 8.4 (**Adeguamenti e correzioni della stima**).

CORPO E) Autorimessa

- trasformazione dell'intera superficie del locale in spazio adibito a residenza e più precisamente a camera letto, tamponamento totale dell'apertura carraia originaria con conseguente impedimento all'accesso veicolare.
- Tamponamento di porta comunicante con l'esterno (fronte Sud)

Regolarizzabili mediante: predisposizione di istanza in sanatoria al fine di ripristinare dello stato originariamente licenziato con P.di C. in sanatoria N. 93 del 13.04.2012 con l'eventuale possibilità di mantenere tamponata la sola apertura pedonale presente sul fronte sud.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Edifici esistenti ad uso extra agricolo in aree agricole v.d.s. Art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto D) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

L'unità in esame è rappresentata da un fabbricato con uno spiccato di due piani fuori terra; la stessa



costruzione risulta libera su tre lati e a ridosso con altra u.i.u. a destinazione residenziale sul lato restante. L'unità dispone di una area esclusiva di pertinenza di discrete dimensioni adibita a giardino e sosta veicolare, parte dell'area scoperta di cui sopra, esterna alle recinzioni, risulta evidentemente gravata da servitù di passaggio a favore dei fondi e delle costruzioni circostanti. (all'uopo v.d.s. estratto di Mappa Vegis).

Il fabbricato è completato da ampio terrazzo prevalentemente scoperto di recente realizzazione edificato sul fronte Est raggiungibile attraverso una scala esterna; lo stesso terrazzo risulta collegato con la porzione di unità abitativa posta al piano primo.

I prospetti esterni in parte rivestiti con mattonelle di Klincker e nella restante parte tinteggiati si presentano in discreto stato di conservazione, l'unità nel suo complesso si presenta esteticamente piacevole ed ordinata.

La costruzione originaria dell'u.i.u. in esame è difficilmente databile, le murature perimetrali e di spina portanti sono state realizzate con muratura piena e presumibilmente anche con con pietre e terra cruda tipiche per le zone rurali.

L'area di pertinenza scoperta libera da servitù risulta perimetrata da recinzioni metalliche su tutti i lati, in corrispondenza dell'accesso pedonale-veicolare è stata ottenuta una piazzola di parcheggio per le autovetture attraverso l'arretramento del cancello carraio.

La u.i.u. risulta così composta:

Piano Terreno

Locale cucina di circa mq. 15

Locale camera di circa mq. 13

Servizio igienico di circa mq. 4

C.T. accessibile dall'esterno

Ampio locale sgombero e cantina nella porzione di fabbricato posto a ridosso del fronte nord

Piano Primo

Ulteriore locale "cucina" di circa mq. 15

Soggiorno particolarmente luminoso e panoramico di circa mq. 27

n. 2 servizi igienici con finiture interne ed accessori di buon pregio

ulteriore camera letto di circa mq. 16

corridoio di disimpegno

n. 2 camere letto rispettivamente di circa mq. 12 e circa mq. 23 caratterizzate da altezze interne inferiori a mt. 2,70 (presumibilmente ricavate nella porzione di costruzione più vetusta)

l'unità dispone di scala interna posta di collegamento fra i due orizzontamenti esistenti.

L'u.i.u. si completa con una c.t. ed un ampio locale di sgombero con annessa cantina.

Internamente la costruzione si presenta in buono stato di conservazione certamente frutto di recenti opere di ristrutturazione e restauro conservativo. Le qualità di finitura interne sono da ritenersi apprezzabili fatto salvo la sola pavimentazione adottata per alcuni locali del piano primo. (pavimentazione in laminato di simil-legno con posa flottante o a secco che si presume comunque facilmente sostituibile)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **287,00**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Serramenti in p.v.c. . presenza di zanzariere persiane in alluminio in buone condizioni di conservazione **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** di discreto pregio commerciale



Pavim. Interna Piano terreno:  
 materiale: **piastrelle di ceramica** di discreto pregio condizioni: **buone**  
 Piano Primo:  
 materiale: parte in **simil parquet flottante** condizioni: **scarse**  
 materiale: parte **piastrelle di ceramica** di discreto pregio condizioni:  
**buone**

Rivestimenti Interni materiale: **ceramico di apprezzabile pregio, condizioni: buone**

Scale rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

### Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V risalente all'epoca di ultima ristrutturazione completo in ogni locale, componentistica di medio pregio; conformità: all'atto del sopralluogo non è stato possibile acquisire il certificato di conformità.

Fognatura recapito: su informazioni ricevute dall'amministratore della società esecutata è presente in loco fossa himoof e impianto di subirrigazione

Gas e Idrico Idrico: alimentazione da acquedotto comunale  
 Gas: g.p.l. con cisterna di deposito interrato nell'area cortiliva di pertinenza

Termico tipologia: autonomo alimentazione: g.p.l. ; diffusori: termosifoni tradizionali n ghisa conformità impianto: non reperito all'atto del sopralluogo

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione. conformità non consegnate all'atto del sopralluogo

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo



Epoca di realizzazione/adequamento	risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione. conformità non consegnate all'atto del sopralluogo
------------------------------------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dimensioni acquisite dagli elaborati grafici progettuali allegati al P.di C. in sanatoria N. 93 del 13.04.2012

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T. e 1°	superf. esterna lorda	197,00	1,00	197,00
Locale di sgombero cantina e c.t.	superf. esterna lorda	71,00	0,30	21,30
terrazzo	superf. esterna lorda	19,00	0,40	7,60
		<b>287,00</b>		<b>225,90</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) secondo semestre 2020 zona sobborghi Valle San Bartolomeo - Valmadonna**

Destinazione d'uso: Residenziale

Abitazioni civili da Euro mq. 480,00 a Euro mq. 720,00

Ville e villini da Euro mq.900,00 a Euro mq. 1250,00

**Pertinenze**

giardino piantumato ed aree di passaggio pedonale e veicolari al- Valore a corpo: € 13.000,00  
l'interno del lotto recintato

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto E) AUTORIMESSA**

Autorimessa al piano terreno compresa nel corpo di fabbrica principale.

La u.i.u. nello stato attuale non è utilizzabile come tale in quanto la porta di accesso veicolare è stata totalmente tamponata mediante la costruzione di una muratura al fine di utilizzare tale consistenza superficiale come ulteriore spazio di abitazione.

Si rende necessaria per la regolarità urbanistica il ripristino dello stato licenziato con P.di C. in sanatoria N. 93 del 13.04.2012 ovvero l'utilizzazione dello spazio ad autorimessa.

La stessa u.i.u. dispone di superficie utile prossima a mq. 25 risulterebbe pertanto contestualmente possibile il parcheggio di una autovettura e la realizzazione di un ulteriore spazio per l'eventuale ricovero delle attrezzature necessarie al mantenimento del verde private.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  ena proprietà

Cod. Fiscale: (  )

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: buone

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione. conformità non consegnate all'atto del sopralluogo
Note	Collegato alla U.I.U. residenziale CORPO D

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Assunto valore superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	superf. esterna lorda	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

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

Confronto con unità simili in zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria.

**8.3 Valutazione corpi:****D) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Abitazione di tipo civile con accessori e corte di pertinenza**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € € 205.015,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	197,00	€ 850,00	€ 167.450,00
Sgombero, cantina c.t.	21,30	€ 850,00	€ 18.105,00
terrazzo	7,60	€ 850,00	€ 6.460,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 192.015,00
Valore Pertinenze	€ 13.000,00
Valore complessivo intera proprietà (1/1)	€ 205.015,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.015,00

**E) AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	26	€ 500,00	€ 13.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 13.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intera proprietà (1/1)	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.000,00





**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo D) UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Deposito	225,90	€ 205.015,00	€ 205.015,00
Corpo E) AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	13.000,00	€ 13.000,00
VALORE LORDO LOTTO 004				218.015,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per en- trambe i Corpi D e E (valori comprensivi di IVA e C.N. previdenza)	€ 5.000,00
Spese per lavori edili necessari al ripristino della destinazione d'uso del corpo E autorimessa (valori comprensivi di IVA)	€ 3.015,00

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

Valore del LOTTO 003 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 210.000,00</b>
---	---------------------

Giudizio di comoda divisibilità : Le U.I.U. alla luce dell'intrinseca conformazione planimetrica non risultano divisibili.

Aggiornamento alla luce della richiesta di accorpamento dei precedenti Lotti 1 e 2 come da disposizioni impartite dal G.E. nell'udienza del 15.06.2022

10-08-2022

L'Esperto alla stima  
Firma digitale  
**Geom. Pier Ugo Ferrari**

**In Allegato al presente Rapporto di Stima:**

- (ALLEGATO A) estratto di mappa u.i.u. in Valenza (VEGIS);
- (ALLEGATO B) estratto di mappa u.i.u. in Valenza (VEGIS);
- (ALLEGATO C) scheda planimetrica U.I.U. sita in Valenza SEZ. VAL Fg. 24 map. 1488 sub. 12 (abitazione);
- (ALLEGATO D) scheda planim. U.I.U. sita in Valenza SEZ. VAL Fg. 24 map. 1488 sub. 15 (loc. sgombero);
- (ALLEGATO E) scheda plan. U.I.U. sita in Valenza SEZ. VAL Fg. 24 map. 1488 sub. 36 (posto auto coperto);
- (ALLEGATO F) scheda planimetrica U.I.U. sita in Alessandria Fg. 16 map. 394 sub. 1 (abitazione);
- (ALLEGATO G) scheda planimetrica U.I.U. sita in Alessandria Fg. 16 map. 394 sub. 2 (autorimessa);
- (ALLEGATO H) contratto di locazione per immobili siti in Valle San Bartolomeo (LOTTO 004);
- (ALLEGATO I) Regolamento di condominio relativamente al compendio di beni in Valenza (LOTTI 1, 2, 3)



