



Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **300/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

08.07.2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Negozio e magazzino -

Lotto 002 – Negozio -

Lotto 003 – Negozio -

Lotto 004 – Negozio -

Lotto 005 – Negozio -

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:





SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: | - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Negozio e magazzino

Corpo: Negozio

Categoria: Negozio o bottega [C1]

Dati Catastali: nata ad Alessandria (AL), il

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria Valenza

foglio _____, scheda catastale 1

Indirizzo: Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 1.375,38, Categoria C/1), Classe 9, Consistenza 33 m2

Dati di superficie: Totale: 50 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di (L570A) (AL) Foglio Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Corpo: Magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: _____, nata ad Alessandria (AL), il

|

sezione censuaria

Foglio

Subalterno 18

Indirizzo: | n. 6 Piano S1

Dati di classamento:

Rendita: Euro 262,15, Categoria C/2), Classe 3, Consistenza 108 m2

Dati di superficie: Totale: 132 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di (L570A) (AL) Foglio Particella 2227





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Bene: (AL) -

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Categoria: Negozio o bottega [C1]

Dati Catastali: , nata ad Alessandria (AL), il

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

foglio **Subalterno 2**, scheda catastale

Indirizzo: Piano S1-T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 2.939,05, Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 82 m2

Dati di superficie: Totale: 120 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di (L570A) (AL) Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Bene: (AL) -

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio

Categoria: Negozio o bottega [C1]

Dati Catastali: nata ad Alessandria (AL), il

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

foglio **Subalterno 4**





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Indirizzo: n. 7 Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 3.459,28, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 83 m2

Dati di superficie: Totale: 97 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Bene: – Ingresso dall'androne carraio - '

Lotto: 004 - Negozio

Corpo: Negozio

Categoria: Negozio o bottega [C1]

Dati Catastali: nata ad Alessandria (AL),

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

foglio

Subalterno 5

Indirizzo: Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 2.544,79, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 71 m2

Dati di superficie: Totale: 89 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Bene: – Ingresso nel cortile interno -

Lotto: 005 - Negozio

Corpo: Negozio





Categoria: Negozio o bottega [C1]

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

folio

Subalterno 6

Indirizzo: n. 11 Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 1.718,77, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 65 m2

Dati di superficie: Totale: 80 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

2. Stato di possesso

Bene:

Lotto: 001 – Negozio e magazzino

Corpo: Negozio - Panetteria

Libero alla data del sopralluogo 27.12.2024, risulta locato alla ditta:

Corpo: Magazzino

Libero alla data del sopralluogo 27.12.2024, risulta locato alla ditta: |

Si precisa che:

l'importo con contratto di locazione stipulato per
terra con scadenza mensile riguardante
| piano seminterrato.

Registrato ad Alessandria

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza:

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.





Bene:

Lotto: 002 – Negozio

Corpo: Negozio -
Locato alla ditta

Si precisa che:

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza:

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Bene:

Lotto: 003 – Negozio

Corpo: Negozio -
Locato alla ditta:

Si precisa che:

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza:

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.





Bene: '

Lotto: 004 – Negozio

Corpo: Negozio

Libero

Bene:

Lotto: 005 – Negozio

Corpo: Negozio –

Locato alla ditta:

Si precisa che:

;

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza:

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Lotti 001 - Negozio e magazzino.

Lotti 002 - Negozio.

Lotti 003 - Negozio.

Lotto 004 - Negozio.

Lotto 005 - Negozio.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti





5. Comproprietari

Bene: |

Lotto: 001 – Negozio e magazzino

Comproprietari: nessuno

Bene: |

Lotto: 002 – Negozio

Comproprietari: nessuno

Bene:

Lotto: 003 – Negozio

Comproprietari: nessuno

Bene:

Lotto: 004 – Negozio

Comproprietari: nessuno

Bene:

Lotto: 005 – Negozio

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: |

Lotto: 001 – Negozio e magazzino

Misure Penali: NO

Bene:

Lotto: 002 – Negozio

Misure Penali: NO

Bene:

Lotto: 003 – Negozio

Misure Penali: NO





Bene:

Lotto: 004 – Negozio

Misure Penali: NO

Bene:

Lotto: 005 – Negozio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni:

Bene:

Lotti 001 - Negozio e magazzino.

Lotti 002 - Negozio.

Lotti 003 - Negozio.

Lotto 004 - Negozio.

Lotto 005 - Negozio.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene:

Lotto: 001 – Negozio e magazzino

Valore complessivo intero: € 233.800,00

Bene:

Lotto: 002 – Negozio

Valore complessivo intero: € 204.000,00

Bene:

Lotto: 003 – Negozio

Valore complessivo intero: € 164.900,00

Bene:

Lotto: 004 – Negozio

Valore complessivo intero: € 151.300,00

Bene:

Lotto: 005 – Negozio

Valore complessivo intero: € 131.500,00





Beni in (Alessandria)
Lotti 001 - Negozio e magazzino

Lotto: 001 – Negozio e magazzino

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

Data di presentazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Quota e tipologia del diritto

, nata ad Alessandria (AL), il

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria Valenza

foglio Subalterno 3, scheda catastale

Indirizzo: Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 1.375,38, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 33 m2

Dati di superficie: Totale: 50 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1, nata ad Alessandria (AL), il





Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio

Subalterno 18

Indirizzo:

Piano S1

Dati di classamento:

Rendita: Euro 262,15, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 108 m2

Dati di superficie: Totale: 132 m2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il negozio e il magazzino si trovano nel centro di _____ è un comune italiano di 18 165 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, situato sulla destra del Po, a ridosso delle estreme propaggini collinari del Monferrato, sul confine con la Lomellina e la provincia di Pavia

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Libero alla data del sopralluogo 27.12.2024,
risulta locato alla ditta:

Identificativo Corpo: Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in

Libero alla data del sopralluogo 27.12.2024,
risulta locato alla ditta:

Si precisa che:

_____ con contratto di locazione stipulato in data _____ per
_____ con scadenza mensile riguardante la panetteria al piano
terra e il magazzino al piano seminterrato.

Registrato ad Alessandria il _____





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza: :

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Si rimanda alla relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode:
i che si allega.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Foglio sub. 3 e sub. 18

Ipoteca volontaria

a favore:

con sede in Parma,

per per capitale, derivante da concessione a garanzia
di mutuo; durata 18 mesi 1 giorni, come da atto notarile pubblico a rogito
Notaio in

Pignoramento Immobiliare n.

A favore:

contro:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese condominiali stabilite forfettariamente al mese per illuminazione, e assicurazione dello stabile.

Identificativo corpo: Negozio e magazzino

Negoio o bottega [C1] sito in

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Foglio sub. 3 e sub. 18:

Nel **2012** la sig.

, con Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a
rogito Dott. trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il
di formalità, riceve dal : per i diritti
di 1/1 di piena proprietà.





Nel 1987 il sig. _____ acquista con
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. _____ del
12.01.1987 _____, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Alessandria il _____ di formalità, riceve da _____

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio e magazzino.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio Foglio

sub. 3:

Dall'accesso agli atti in data _____) sono state ritrovate le
seguenti pratiche autorizzative:

- |

Modifiche interne – sistemazione facciata – rifacimento vetrina





7.1 Conformità edilizia:

Negozi o bottega [C1] sito in

Per quanto non si dichiara la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella pratica edilizia autorizzata è presente una tramezza interna demolita e la scala di accesso al piano interrato ha una geometria diversa.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Modifica interna con Scia in sanatoria: € -1.500,00 €

Oneri cila in sanatoria: € -1.500,00 €

Magazzino Foglio

sub. 18:

Dall'accesso agli atti in data 29.01.2025 presso il Comune di _____ sono state ritrovate le seguenti pratiche autorizzative:

Richiesta del :

Variatione destinazione d'uso da magazzino a negozio alla quale hanno ottenuto parere sfavorevole.

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nella tavola di PRG del Comune di _____ l'area in oggetto rientra tra:

Aree "A1" centro storico di

art. 17 delle Norme di Attuazione:

"ART. 17 -- BENI CULTURALI -- IMMOBILI, MANUFATTI ED AMBITI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

1) Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:

1) Agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenti:

- Il Centro Storico (A1) e l'adiacente area pertinenziale del Castello (A4);

- I Nuclei Storici di Monte Valenza e di Villabella (A2-A3);

2) Ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o ambientale ed alle aree di pertinenza degli stessi.

Tali beni sono individuati su tutto il territorio comunale.

3) Alle aree di interesse culturale, paesistico, naturalistico o ambientale del sistema collinare e del sistema fluviale:

- aree da salvaguardare per il rilevante interesse naturalistico e paesistico, ivi comprese le aree di tutela delle strade panoramiche;

- aree di interesse paesistico da valorizzare e disciplinare.

4) Alle aree di interesse archeologico.

ART. 17.1 -- DISCIPLINA DELLE AREE "A", DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO..

1) Le Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A", sono disciplinate dai commi seguenti:





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

2) Nelle aree A1, A2, A3 e A4, e cioè nel Centro Storico di Valenza, nei centri minori di Monte Valenza e di Villabella, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

3) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 50% della Superficie Lorda dell'intero immobile in cui si inserisce anche parzialmente l'intervento, le seguenti diverse destinazioni:

a) insediamenti a destinazione commerciale orafa ed affini, che potranno occupare soltanto i piani terreni nei limiti del 50% della superficie lorda degli stessi;

b) insediamenti a destinazione commerciale in genere, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, che potranno occupare anche i primi piani a condizione di essere direttamente collegati almeno ad un locale al piano terreno adibito a vendita.

c) attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, credito e assicurazioni, ristoranti, che potranno occupare anche i piani superiori; esercizi pubblici, limitatamente ai piani terreni;

d) modeste attrezzature per artigianato di servizio alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme limitatamente ai piani terreni e con esclusione di tutte le attività comunque incompatibili ai sensi del precedente Art. 10.4 e comunque di superficie congrua al tipo di attività ed alla zona;

e) laboratori orafi ed affini, che potranno occupare solo i piani terreni, rispettando i criteri di cui all'art. 10.4 delle presenti N.T.A., anche oltre il limite del 50% della superficie lorda dell'intero immobile;

f) attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere, anch'esse sempre ammesse anche oltre il limite predetto.

4) Le attività produttive e artigianali di servizio alla residenza non sono ammesse negli edifici interamente soggetti a restauro e risanamento conservativo; quelle commerciali e di servizio alla persona sono invece ammesse qualora coerenti con l'impianto storico e la dignità dell'edificio nonché con i criteri del restauro conservativo.

5) Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono ammesse, se già esistenti, anche in spazi e rapporti diversi da quelli ivi indicati, con le prescrizioni del p.to f)-art.10.4. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: sono in particolare ammesse, se esistenti, nelle aree A2, A3, le attività agricole, con esclusione degli allevamenti.

6) La cartografia di P.R.G.C. – in scala 1:2.000 – individua le aree e gli edifici aventi destinazione pubblica, nonché quelli interamente destinati ad usi terziari, di cui è ammessa la conservazione o la trasformazione. Sono specificatamente escluse tutte le altre attività industriali.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ristrutturazione e nel sottosuolo delle aree libere e non sottoposte a restauro, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra, come cantine, depositi e autorimesse.

7) Le modalità, le procedure e i tipi di intervento sono disciplinati dai commi seguenti, con riferimento alle apposite tavole di piano in scala 1:1000 per le aree A1, A2, A3 e A4.

8) Il P.R.G.C. specifica con apposita simbologia le aree, gli edifici o le parti di edifici qualificati dal P.R.G.C. quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico; individua altresì le entità vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939 n°1089. Tali immobili, sono indicati in "salvaguardia di tipo A", e possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo i cui progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, il parere di cui sopra dovrà essere rilasciato dalla competente Soprintendenza.

9) Le tavole di cui al precedente comma 7 individuano altresì:

- a) gli edifici, o loro parti, di recente edificazione;

- b) gli edifici, o loro parti, privi di specifico valore storico-artistico, ma di valore ambientale e documentario, che contribuiscono a formare il tessuto storico della Città;

- c) parti di tessuto urbano da recuperare attraverso interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

10) Sugli immobili di cui alla lettera a) del precedente comma possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia preordinata anche all'eliminazione degli elementi deturpanti, con esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione, mirante a sostituire manufatti in contrasto con il valore ambientale del Centro Storico e con l'esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione.

11) Sugli immobili di cui alla lettera b) precedente, indicati in "salvaguardia di tipo B", possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati salvo modesti innalzamenti della linea di gronda, contenuti comunque in un massimo di cm. 30 e soltanto per comprovate necessità di adeguamento delle altezze minime dei locali.

12) Qualora su tali immobili siano indicati singoli manufatti da restaurare, quali fronti strada e verso cortile, portici, androni e scale, gli interventi di restauro dovranno tendere alla eliminazione di tutte le caratteristiche edilizie in contrasto con il contesto (cornicioni, finestre e infissi anomali, materiali, rivestimenti e intonaci, ecc.), alla loro sostituzione con elementi realizzati secondo i criteri e le modalità delle successive particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A" di cui al comma 21, nonché alla conservazione, valorizzazione e restauro degli elementi ancora originali o comunque di pregio ancorché non cartograficamente individuati. Ciò vale anche per le aree a cortile individuate cartograficamente come elementi da restaurare. In tali aree è possibile realizzare modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature già esistenti, non comportino lo stravolgimento o l'eliminazione degli elementi caratterizzanti l'area cortiliva e non vengano realizzate superfici coperte, volumi, impianti tecnologici e volumi tecnici fuori terra o recinzioni al servizio di tali attrezzature sportive. La ristrutturazione edilizia delle altre parti dell'immobile, dovrà essere realizzata con criteri di compatibilità nei confronti dei suddetti interventi: in particolare non dovrà compromettere la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio segnalati o comunque presenti.

13) Sugli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b), sono inoltre consentiti gli interventi volti al recupero ai fini residenziali di volumi e superfici coperte facenti parte del tessuto originario e attualmente non adibite a residenza (es.: logge, porticati rustici e fienili).

14) Negli ambiti di cui alla lettera c), disciplinati da Strumenti Urbanistici Esecutivi, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dagli S.U.E. stessi, nel rispetto comunque delle indicazioni di P.R.G.C. e di quelle sovracomunali riguardanti gli edifici, o parti di edifici, di valore storico artistico.

15) In presenza di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad una o più cellule edilizie, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici degradati o funzionalmente inutilizzabili anche quando tale tipo di intervento comporti una diversa impronta dei fabbricati, a condizione che siano rispettati gli allineamenti stradali esistenti o indicati e la volumetria originaria; le altezze consentite in tal caso sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni ove necessario per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani; non è consentita la demolizione degli edifici o parti di edifici classificati di valore storico-artistico, i quali sono comunque soggetti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria e a restauro conservativo.

16) L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, è subordinata alla formazione degli Strumenti prescritti. In tali ambiti saranno possibili, prima della formazione di tali strumenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque secondo i disposti dell'Art. 14 delle Legge 179/92.

I piani esecutivi, così come individuati e delimitati nella cartografia di P.R.G.C. – tav. 13/1 Sviluppo Centri Storici, potranno essere attuati anche per singole parti omogenee, intendendosi per parte omogenea un insieme di edifici che funzionalmente, strutturalmente e visivamente costituiscono un'aggregazione coerente.

La delimitazione degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo è definita prescrittivamente dalla cartografia di P.R.G.C. in scala 1:1.000.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

17) E' sempre ammessa la formazione di P.di.R. anche al di fuori degli ambiti indicati dal P.R.G.C., purché riferiti ad ambiti significativi del tessuto urbano; nel qual caso, per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (aree libere, cortili, androni, scale, continuità delle fronti, organismi distributivi unitari).

18) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti e quelli proposti, dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

19) Per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti uffici dell'A.S.L.

20) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici e pertinenziali, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche nel dettaglio per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

21) In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in intonaco civile o in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in cotto naturale o in muratura intonacata;

b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;

c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; sono esclusi gli interventi di copertura dei balconi;

d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale con larghezza massima di mt. 1,70 nonché lucernari a raso rispetto alla falda del tetto e non superiori ad 1,00 mq. di superficie. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche; è prescritto l'uso di idonei paraneve;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione delle superfici metallizzate; persiane in legno biaccato, ove preesistenti, o comunque in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. Sono ammesse le avvolgibili soltanto sugli edifici esistenti di recente edificazione;

f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame-verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata.

Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;

h) gli accessi carrai e gli ingressi pedonali, preferibilmente risolti ad arco, potranno essere chiusi con cancelli di ferro a disegno tradizionale o da portoncini in legno biaccato o in legno naturale eseguiti a specchiatura secondo i modelli tradizionalmente presenti;

i) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

l) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

m) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale. L'utilizzo di materiali o elementi diversi rispetto a quelli sopraindicati alle lettere d) ed e), potrà essere assentito valutando sia le caratteristiche dell'edificio oggetto d'intervento che quelle del contesto nel quale l'edificio stesso è inserito; dovranno comunque essere utilizzati elementi con caratteristiche formali coerenti a quelle storicamente consolidate della zona.

22) Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

23) L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;

2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;

3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

24) I commi che seguono dettano particolari prescrizioni per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati nelle aree del Centro Storico, di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo.

25) Piani di Recupero.

L'obiettivo del P.R.G. all'interno degli ambiti individuati è quello del restauro urbanistico per ricomporre situazioni di degrado edilizio e di compromissione della struttura originale dei tessuti presenti. A tal fine la progettazione urbanistica dovrà salvaguardare il più possibile l'organizzazione dell'ambito, in particolare conservando o ricostituendo eventuali vicoli, passaggi pedonali preesistenti, sistemi di accessi e organizzazione degli spazi, giardini interni, tipologie edilizie ed articolazione dei volumi, oltre ad ogni altro elemento significativo per la caratterizzazione dell'ambito.

In particolare, a tale scopo, devono essere orientati gli interventi di demolizione e ricostruzione, che non potranno comunque mai investire edifici o porzioni di edifici o manufatti indicati come elementi di interesse storico artistico che, per contro, dovranno essere restaurati e conservati.

26) Area di ristrutturazione urbanistica: A4.

E' la porzione di territorio interessata da un tessuto urbano e marginale degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla ricostruzione dell'immagine del margine fortificato Nord-Est del Centro Storico.

In essa è ammesso intervenire solo mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo l'articolazione delle indicazioni cartografiche e nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme, ad eccezione del rapporto di copertura nonché della distanza dai confini e dalle strade che saranno invece stabilite per ogni comparto di intervento dal rispettivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Per ogni singola proprietà la volumetria massima realizzabile sarà definita dalla più vantaggiosa tra quelle derivanti dalle indicazioni riportate nelle allegate tabelle.

27) Il previsto Piano Particolareggiato sulla porzione Nord dell'area "A4", definirà destinazioni specifiche e modalità di attuazione dell'area per servizi prevista dal presente P.R.G.C., nel sito dell'ex Macello Pubblico.

La destinazione d'uso della rimanente parte edificabile dell'area è quella residenziale, e potrà essere definita più precisamente dal Piano particolareggiato stesso. Le pendici dell'affaccio sulle aree circostanti, sono destinate a verde attrezzato.

28) Nella porzione meridionale dell'area "A4", oltre alla zona "T4" di cui all'Art. 13.8, è prevista la sistemazione tramite S.U.E. di tutta la cortina fronteggiante viale Vicenza, da conservare e restaurare, e dell'affaccio ad Est, dove





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

è prevista la sistemazione del verde attrezzato che dovrà garantire il collegamento pedonale tra il parcheggio di via Banda Lenti, il Centro Storico e la porzione settentrionale dell'area A4 stessa, secondo i percorsi indicati in cartografia.

La destinazione d'uso propria dell' area è quella residenziale; vi sono pure ammesse, tutte le destinazioni di cui al comma 3) del presente articolo, nelle quantità dallo stesso indicate. Le attività produttive orafe potranno essere collocate anche in locali interrati o semi-interrati, purché all'interno di edifici di nuova costruzione dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità e di sicurezza, previste per legge relativamente alle attività produttive; in tal caso detti locali rientreranno nel calcolo della volumetria consentita per l'area considerata.

Su tale area l'indicazione di S.U.E. non comporta necessariamente la formazione di un unico strumento: è ammessa la formazione di più S.U.E. a condizione che i relativi ambiti ricomprendano porzioni morfologicamente significative del tessuto edilizio.

29) Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere reperiti e individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di cui alla Legge 24.03.1989, n° 122.

30) All'interno dello S.U.E., negli interventi che comportino nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme mediante ristrutturazione dei volumi rustici esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e costruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte del Comune, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i. in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G.C.”

Negozi o bottega [C1a] sito in '

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozi e magazzino

Descrizione: **Negozi o bottega [C1] di cui al punto Negozi**

Il negozio è situato a _____, posto al piano terra di un complesso immobiliare contraddistinto dai civici numeri _____ di Via _____, disposto su due piani fuori terra con cortile interno. Facente parte del Condominio _____ la cui rappresentante è la _____

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Il negozio nel centro di _____ il giorno del sopralluogo in data 27.12.2024 alle ore 12:00, si presentava libero, molto disordinato con arredi e oggetti sparsi, da informazioni verbali della proprietaria a breve si sarebbe trasferito il panettiere accanto.

Ha una superficie compresi i muri perimetrali di circa 50 mq. Cortile interno di circa 9 mq.

L'ingresso al piano terra con porta singola e vetrina, con vetrocamera di color marrone, l'accesso tramite due gradini ricoperti con lastre di pietra di colore grigio.

Si sviluppa in un ambiente unico posto al piano terra con bagno composto da lavandino e water e piccolo cortile interno al quale si accede con porta in ferro e vetro. Porta di accesso al bagno in legno compensato color marrone. Scala interna di collegamento al magazzino posto al piano interrato _____, ricoperta di lastre in pietra e ringhiera in ferro battuto.

Il pavimento in piastrelle di gres color grigio. Pareti intonacate di color bianco.

Il riscaldamento è autonomo a metano con termosifoni, la caldaia è al piano interrato.

L'acqua calda è prodotta dalla caldaia. Esiste un contatore privato dell'acqua.

Il cortile condominiale di circa 630 mq, con accesso da via _____, nel quale si precisa che i condomini tutti non possono sostare con autoveicoli ma possono solo passare a piedi per accedere ai servizi posti quali acqua, gas, elettricità e varie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	50,00	1	50,00
		50,00		50,00

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino

Magazzino di circa 132 mq., posto al piano interrato al quale si accede dal : _____

Diviso in tre ambienti, pavimenti in piastrelle di gres color grigio, pareti intonacate di colore giallo, soffitti a volte. Porte interne in legno color marrone e vetro. Porta di accesso in ferro posta al piano interrato. Macchie di umidità diffuse e odore di muffa.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di

Tipologia del diritto: piena Proprietà
Superficie complessiva di circa mq **132,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	132,00	1	132
		132,00		132





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

Valutazione corpi:

Negozio. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	50,00	€ 1.700,00	€ 85.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.000,00

Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	132	€ 1.150,00	€ 151.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	Negozi e botteghe [C1]	50	€ 85.000,00	€ 85.000,00
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	132	€ 151.800,00	€ 151.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale: € - 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **233.800,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **233.800,00**





Beni in (Alessandria)
Lotti 002 - Negozio

Lotto: 002 – Negozio

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

Data di presentazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria '

foglio I Subalterno 2, scheda catastale T106890/2024,

Indirizzo: Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 2.939,05, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 82 m2

Dati di superficie: Totale: 120 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il negozio si trova nel centro di _____, è un comune italiano di 18 165 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, situato sulla destra del Po, a ridosso delle estreme propaggini collinari del Monferrato, sul confine con la Lomellina e la provincia di Pavia

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Occupato –

risulta locato alla ditta: |

Si precisa che:

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza: |

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Si rimanda alla relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: |
che si allega.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Foglio _____ sub. 2

Ipoteca volontaria _____

a favore: |





contro:

Pignoramento Immobiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: , spese condominiali stabilite forfettariamente al mese per illuminazione, e assicurazione dello stabile.

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in ' , ,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Foglio 50 Particella 2227 sub. 2:

Nel **2012** la sig.a

con Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a
rogito Dott. trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

di formalità, riceve dal

per i diritti

di 1/1 di piena proprietà.

Nel **1987** il

acquista con

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

del

12.01. , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di

di formalità, riceve da (

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio





7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio

Foglio sub. 2:

Dall'accesso agli atti in data _____ sono state ritrovati le seguenti pratiche autorizzative:

-

Conformità edilizia:

Negozio o bottega [C1] sito in _____
Per quanto si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nel PRG del Comune di _____ l'area in oggetto rientra tra:
Aree "A1" centro storico di _____
art. 17 delle Norme di Attuazione:

"ART. 17 -- BENI CULTURALI -- IMMOBILI, MANUFATI ED AMBITI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

1) Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:

1) Agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenti:

- Il Centro Storico (A1) e l'adiacente area pertinenziale del Castello (A4);

- I Nuclei Storici di Monte Valenza e di Villabella (A2-A3);

2) Ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o ambientale ed alle aree di pertinenza degli stessi.

Tali beni sono individuati su tutto il territorio comunale.

3) Alle aree di interesse culturale, paesistico, naturalistico o ambientale del sistema collinare e del sistema fluviale:

- aree da salvaguardare per il rilevante interesse naturalistico e paesistico, ivi comprese le aree di tutela delle strade panoramiche;

- aree di interesse paesistico da valorizzare e disciplinare.

4) Alle aree di interesse archeologico.

ART. 17.1 -- DISCIPLINA DELLE AREE "A", DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO..

1) Le Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A", sono disciplinate dai commi seguenti:

2) Nelle aree A1, A2, A3 e A4, e cioè nel Centro Storico di Valenza, nei centri minori di Monte Valenza e di Villabella, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

3) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 50% della Superficie Lorda dell'intero immobile in cui si inserisce anche parzialmente l'intervento, le seguenti diverse destinazioni:

a) insediamenti a destinazione commerciale orafa ed affini, che potranno occupare soltanto i piani terreni nei limiti del 50% della superficie lorda degli stessi;

b) insediamenti a destinazione commerciale in genere, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, che potranno occupare anche i primi piani a condizione di essere direttamente collegati almeno ad un locale al piano terreno adibito a vendita.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

c) attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, credito e assicurazioni, ristoranti, che potranno occupare anche i piani superiori; esercizi pubblici, limitatamente ai piani terreni;
d) modeste attrezzature per artigianato di servizio alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme limitatamente ai piani terreni e con esclusione di tutte le attività comunque incompatibili ai sensi del precedente Art. 10.4 e comunque di superficie congrua al tipo di attività ed alla zona;
e) laboratori orafi ed affini, che potranno occupare solo i piani terreni, rispettando i criteri di cui all'art. 10.4 delle presenti N.T.A., anche oltre il limite del 50% della superficie lorda dell'intero immobile;
f) attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere, anch'esse sempre ammesse anche oltre il limite predetto.

4) Le attività produttive e artigianali di servizio alla residenza non sono ammesse negli edifici interamente soggetti a restauro e risanamento conservativo; quelle commerciali e di servizio alla persona sono invece ammesse qualora coerenti con l'impianto storico e la dignità dell'edificio nonché con i criteri del restauro conservativo.

5) Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono ammesse, se già esistenti, anche in spazi e rapporti diversi da quelli ivi indicati, con le prescrizioni del p.to f)-art.10.4. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: sono in particolare ammesse, se esistenti, nelle aree A2, A3, le attività agricole, con esclusione degli allevamenti.

6) La cartografia di P.R.G.C. – in scala 1:2.000 – individua le aree e gli edifici aventi destinazione pubblica, nonché quelli interamente destinati ad usi terziari, di cui è ammessa la conservazione o la trasformazione.

Sono specificatamente escluse tutte le altre attività industriali.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ristrutturazione e nel sottosuolo delle aree libere e non sottoposte a restauro, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra, come cantine, depositi e autorimesse.

7) Le modalità, le procedure e i tipi di intervento sono disciplinati dai commi seguenti, con riferimento alle apposite tavole di piano in scala 1:1000 per le aree A1, A2, A3 e A4.

8) Il P.R.G.C. specifica con apposita simbologia le aree, gli edifici o le parti di edifici qualificati dal P.R.G.C. quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico; individua altresì le entità vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939 n°1089. Tali immobili, sono indicati in "salvaguardia di tipo A", e possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo i cui progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, il parere di cui sopra dovrà essere rilasciato dalla competente Soprintendenza.

9) Le tavole di cui al precedente comma 7 individuano altresì:

- a) gli edifici, o loro parti, di recente edificazione;
- b) gli edifici, o loro parti, privi di specifico valore storico-artistico, ma di valore ambientale e documentario, che contribuiscono a formare il tessuto storico della Città;
- c) parti di tessuto urbano da recuperare attraverso interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

10) Sugli immobili di cui alla lettera a) del precedente comma possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia preordinata anche all'eliminazione degli elementi deturpanti, con esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione, mirante a sostituire manufatti in contrasto con il valore ambientale del Centro Storico e con l'esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione.

11) Sugli immobili di cui alla lettera b) precedente, indicati in "salvaguardia di tipo B", possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati salvo modesti innalzamenti della linea di gronda, contenuti comunque in un massimo di cm. 30 e soltanto per comprovate necessità di adeguamento delle altezze minime dei locali.

12) Qualora su tali immobili siano indicati singoli manufatti da restaurare, quali fronti strada e verso cortile, portici, androni e scale, gli interventi di restauro dovranno tendere alla eliminazione di tutte le caratteristiche edilizie in contrasto con il contesto (cornicioni, finestrate ed infissi anomali, materiali, rivestimenti e intonaci, ecc.), alla loro sostituzione con elementi realizzati secondo i criteri e le modalità delle successive particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A" di cui al comma 21, nonché alla conservazione, valorizzazione e restauro degli elementi ancora originali o comunque di pregio ancorché non cartograficamente individuati. Ciò vale anche per le aree a cortile individuate cartograficamente come elementi da restaurare. In tali aree è possibile realizzare modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature già esistenti, non comportino lo stravolgimento o l'eliminazione degli elementi caratterizzanti l'area cortiliva e non vengano realizzate superfici coperte, volumi, impianti tecnologici e volumi tecnici fuori terra o recinzioni al servizio di tali attrezzature sportive. La ristrutturazione edilizia delle altre parti dell'immobile, dovrà essere realizzata con criteri di compatibilità nei confronti dei suddetti interventi: in particolare non dovrà compromettere la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio segnalati o comunque presenti.

13) Sugli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b), sono inoltre consentiti gli interventi volti al recupero ai fini residenziali di volumi e superfici coperte facenti parte del tessuto originario e attualmente non adibite a residenza (es.: logge, porticati rustici e fienili).

14) Negli ambiti di cui alla lettera c), disciplinati da Strumenti Urbanistici Esecutivi, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dagli S.U.E. stessi, nel rispetto comunque delle indicazioni di P.R.G.C. e di quelle sovramunicipali riguardanti gli edifici, o parti di edifici, di valore storico artistico.

15) In presenza di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad una o più cellule edilizie, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici degradati o funzionalmente inutilizzabili anche quando tale tipo di intervento comporti una diversa impronta dei fabbricati, a condizione che siano rispettati gli allineamenti stradali esistenti o indicati e la volumetria originaria; le altezze consentite in tal caso sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni ove necessario per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani; non è consentita la demolizione degli edifici o parti di edifici classificati di valore storico-artistico, i quali sono comunque soggetti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria e a restauro conservativo.

16) L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, è subordinata alla formazione degli Strumenti prescritti. In tali ambiti saranno possibili, prima della formazione di tali strumenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque secondo i disposti dell'Art. 14 della Legge 179/92.

I piani esecutivi, così come individuati e delimitati nella cartografia di P.R.G.C. – tav. 13/1 Sviluppo Centri Storici, potranno essere attuati anche per singole parti omogenee, intendendosi per parte omogenea un insieme di edifici che funzionalmente, strutturalmente e visivamente costituiscono un'aggregazione coerente.

La delimitazione degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo è definita prescrittivamente dalla cartografia di P.R.G.C. in scala 1:1.000.

17) E' sempre ammessa la formazione di P.di.R. anche al di fuori degli ambiti indicati dal P.R.G.C., purché riferiti ad ambiti significativi del tessuto urbano; nel qual caso, per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (aree libere, cortili, androni, scale, continuità delle fronti, organismi distributivi unitari).

18) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti e quelli proposti, dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

19) Per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti uffici dell'A.S.L.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

20) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici e pertinenziali, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche nel dettaglio per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zocolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

21) In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zocolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in intonaco civile o in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in cotto naturale o in muratura intonacata;

b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;

c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; sono esclusi gli interventi di copertura dei balconi;

d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale con larghezza massima di mt. 1,70 nonché lucernari a raso rispetto alla falda del tetto e non superiori ad 1,00 mq. di superficie. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche; è prescritto l'uso di idonei paraneve;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione delle superfici metallizzate; persiane in legno biaccato, ove preesistenti, o comunque in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. Sono ammesse le avvolgibili soltanto sugli edifici esistenti di recente edificazione;

f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame-verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata.

Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;

h) gli accessi carrai e gli ingressi pedonali, preferibilmente risolti ad arco, potranno essere chiusi con cancelli di ferro a disegno tradizionale o da portoncini in legno biaccato o in legno naturale eseguiti a specchiatura secondo i modelli tradizionalmente presenti;

i) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

l) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

m) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale. L'utilizzo di materiali o elementi diversi rispetto a quelli sopraindicati alle lettere d) ed e), potrà essere assentito valutando sia le caratteristiche dell'edificio oggetto d'intervento che





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

quelle del contesto nel quale l'edificio stesso è inserito; dovranno comunque essere utilizzati elementi con caratteristiche formali coerenti a quelle storicamente consolidate della zona .

22) Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

23) L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;

2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;

3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

24) I commi che seguono dettano particolari prescrizioni per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati nelle aree del Centro Storico, di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo.

25) Piani di Recupero.

L'obiettivo del P.R.G. all'interno degli ambiti individuati è quello del restauro urbanistico per ricomporre situazioni di degrado edilizio e di compromissione della struttura originale dei tessuti presenti. A tal fine la progettazione urbanistica dovrà salvaguardare il più possibile l'organizzazione dell'ambito, in particolare conservando o ricostituendo eventuali vicoli, passaggi pedonali preesistenti, sistemi di accessi e organizzazione degli spazi, giardini interni, tipologie edilizie ed articolazione dei volumi, oltre ad ogni altro elemento significativo per la caratterizzazione dell'ambito.

In particolare, a tale scopo, devono essere orientati gli interventi di demolizione e ricostruzione, che non potranno comunque mai investire edifici o porzioni di edifici o manufatti indicati come elementi di interesse storico artistico che, per contro, dovranno essere restaurati e conservati.

26) Area di ristrutturazione urbanistica: A4.

E' la porzione di territorio interessata da un tessuto urbano e marginale degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla ricostruzione dell'immagine del margine fortificato Nord-Est del Centro Storico.

In essa è ammesso intervenire solo mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo l'articolazione delle indicazioni cartografiche e nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle allegare alle presenti norme, ad eccezione del rapporto di copertura nonché della distanza dai confini e dalle strade che saranno invece stabilite per ogni comparto di intervento dal rispettivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Per ogni singola proprietà la volumetria massima realizzabile sarà definita dalla più vantaggiosa tra quelle derivanti dalle indicazioni riportate nelle allegare tabelle.

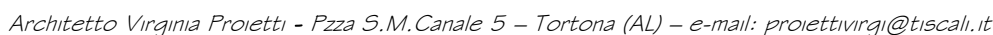
27) Il previsto Piano Particolareggiato sulla porzione Nord dell'area "A4", definirà destinazioni specifiche e modalità di attuazione dell'area per servizi prevista dal presente P.R.G.C., nel sito dell'ex Macello Pubblico.

La destinazione d'uso della rimanente parte edificabile dell'area è quella residenziale, e potrà essere definita più precisamente dal Piano particolareggiato stesso. Le pendici dell'affaccio sulle aree circostanti, sono destinate a verde attrezzato.

28) Nella porzione meridionale dell'area "A4", oltre alla zona "T4" di cui all'Art. 13.8, è prevista la sistemazione tramite S.U.E. di tutta la cortina fronteggiante viale Vicenza, da conservare e restaurare, e dell'affaccio ad Est, dove è prevista la sistemazione del verde attrezzato che dovrà garantire il collegamento pedonale tra il parcheggio di via Banda Lenti, il Centro Storico e la porzione settentrionale dell'area A4 stessa, secondo i percorsi indicati in cartografia.

La destinazione d'uso propria dell' area è quella residenziale; vi sono pure ammesse, tutte le destinazioni di cui al comma 3) del presente articolo, nelle quantità dallo stesso indicate. Le attività produttive orafe potranno essere collocate anche in locali interrati o semi-interrati, purché all'interno di edifici di nuova costruzione dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità e di sicurezza, previste per legge relativamente alle attività produttive; in tal caso detti locali rientreranno nel calcolo della volumetria consentita per l'area considerata.





Su tale area l'indicazione di S.U.E. non comporta necessariamente la formazione di un unico strumento: è ammessa la formazione di più S.U.E. a condizione che i relativi ambiti ricomprendano porzioni morfologicamente significative del tessuto edilizio.

29) Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere reperiti e individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di cui alla Legge 24.03.1989, n° 122.

30) All'interno dello S.U.E., negli interventi che comportino nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme mediante ristrutturazione dei volumi rustici esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e costruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte del Comune, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i. in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G.C.”

Negozio o bottega [C1a] sito in '

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

Descrizione: **Negozio o bottega [C1]** di cui al punto **Negozio**

Il negozio è situato a _____, posto al piano terra di un complesso immobiliare contraddistinto dai civici numeri 4-6-8 di _____ disposto su due piani fuori terra con cortile interno. Facente parte del Condominio "il _____" domiciliato presso il sub _____.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il negozio nel centro di

Ha una superficie compresi i muri perimetrali di circa 120 mq. E una piccola cantina al piano interrato.

L'ingresso al piano terra con porta singola e vetrina, con vetrocamera di color marrone, l'accesso tramite gradino rivestito in lastre di pietra di colore grigio.

Si sviluppa in tre diversi ambienti a livelli differenti, posto al piano terra con bagno.

Il pavimento in piastrelle di gres color grigio. Pareti intonacate di colore chiaro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni, l'acqua calda è prodotta dalla caldaia.

Esiste un contatore comune dell'acqua, intestato alla _____ la quale annualmente, riardebita le spese suddette in base al consumo rilevato dal contatore individuale del negozio.





Il cortile condominiale di circa 630 mq , con accesso da ' nel quale si precisa che i condomini tutti non possono sostare con autoveicoli ma possono solo passare a piedi per accedere ai servizi posti quali acqua, gas, elettricità e varie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	120,00	1	120,00
		120,00		120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

Valutazione corpi:

Negozio. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	120,00	€ 1.700,00	€ 204.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	Negozi e botteghe [C1]	120	€ 204.000,00	€ 204.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 204.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 204.000,00





Beni in
Lotti 003 - Negozio

Lotto: 003 – Negozio

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

Data di presentazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

foglio | Subalterno 4, scheda catastale

Indirizzo: Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 3.459,28, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 83 m2

Dati di superficie: Totale: 97 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il negozio si trova nel centro di _____ è un comune italiano di 18 165 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, situato sulla destra del Po, a ridosso delle estreme propaggini collinari del Monferrato, sul confine con la Lomellina e la provincia di Pavia

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: Negozio

Negozi o bottega [C1] sito in _____

Occupato –

risulta locato alla ditta:

Si precisa che:

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza:

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Si rimanda alla relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: _____
che si allega.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Foglio _____ sub. 4

Ipoteca volontaria

a favore:

contro:





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

per Euro _____ per capitale, derivante da concessione a garanzia
di mutuo; durata 18 mesi 1 giorni, come da atto notarile pubblico a rogito
Notaio in \

Pignoramento Immobiliare n.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: _____ spese condominiali stabilite forfettariamente al mese
per illuminazione, e assicurazione dello stabile.

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: _____ + acqua a consumo

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Foglio _____ sub. 4:

Nel **2012** la sig.a _____

_____, con Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a
rogito Dott. _____, trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria
di formalità, riceve dal _____ per i diritti
di 1/1 di piena proprietà.

Nel **1987** il _____ acquista con
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.
_____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di _____.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio





7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio

Foglio sub. 4:

Dall'accesso agli atti in data 29.01.2025 presso il Comune di sono state ritrovati le seguenti pratiche autorizzative:

-

7.1

Conformità edilizia:

Negozio o bottega [C1] sito in

Per quanto si dichiara la conformità edilizia.

7.2

Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nel PRG del Comune di l'area in oggetto rientra tra:

Aree "A1" centro storico

art. 17 delle Norme di Attuazione:

"ART. 17 -- BENI CULTURALI -- IMMOBILI, MANUFATI ED AMBITI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

1) Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:

1) Agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenti:

- Il Centro Storico (A1) e l'adiacente area pertinenziale del Castello (A4);

- I Nuclei Storici di Monte Valenza e di Villabella (A2-A3);

2) Ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o ambientale ed alle aree di pertinenza degli stessi.

Tali beni sono individuati su tutto il territorio comunale.

3) Alle aree di interesse culturale, paesistico, naturalistico o ambientale del sistema collinare e del sistema fluviale:

- aree da salvaguardare per il rilevante interesse naturalistico e paesistico, ivi comprese le aree di tutela delle strade panoramiche;

- aree di interesse paesistico da valorizzare e disciplinare.

4) Alle aree di interesse archeologico.

ART. 17.1 -- DISCIPLINA DELLE AREE "A", DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO..

1) Le Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A", sono disciplinate dai commi seguenti:

2) Nelle aree A1, A2, A3 e A4, e cioè nel Centro Storico di Valenza, nei centri minori di Monte Valenza e di Villabella, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

3) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 50% della Superficie Lorda dell'intero immobile in cui si inserisce anche parzialmente l'intervento, le seguenti diverse destinazioni:

a) insediamenti a destinazione commerciale orafa ed affini, che potranno occupare soltanto i piani terreni nei limiti del 50% della superficie lorda degli stessi;

b) insediamenti a destinazione commerciale in genere, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, che potranno occupare anche i primi piani a condizione di essere direttamente collegati almeno ad un locale al piano terreno adibito a vendita.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

c) attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, credito e assicurazioni, ristoranti, che potranno occupare anche i piani superiori; esercizi pubblici, limitatamente ai piani terreni; d) modeste attrezzature per artigianato di servizio alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme limitatamente ai piani terreni e con esclusione di tutte le attività comunque incompatibili ai sensi del precedente Art. 10.4 e comunque di superficie congrua al tipo di attività ed alla zona; e) laboratori orafi ed affini, che potranno occupare solo i piani terreni, rispettando i criteri di cui all'art. 10.4 delle presenti N.T.A., anche oltre il limite del 50% della superficie lorda dell'intero immobile; f) attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere, anch'esse sempre ammesse anche oltre il limite predetto.

4) Le attività produttive e artigianali di servizio alla residenza non sono ammesse negli edifici interamente soggetti a restauro e risanamento conservativo; quelle commerciali e di servizio alla persona sono invece ammesse qualora coerenti con l'impianto storico e la dignità dell'edificio nonché con i criteri del restauro conservativo.

5) Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono ammesse, se già esistenti, anche in spazi e rapporti diversi da quelli ivi indicati, con le prescrizioni del p.to f)-art.10.4. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: sono in particolare ammesse, se esistenti, nelle aree A2, A3, le attività agricole, con esclusione degli allevamenti.

6) La cartografia di P.R.G.C. – in scala 1:2.000 – individua le aree e gli edifici aventi destinazione pubblica, nonché quelli interamente destinati ad usi terziari, di cui è ammessa la conservazione o la trasformazione.

Sono specificatamente escluse tutte le altre attività industriali.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ristrutturazione e nel sottosuolo delle aree libere e non sottoposte a restauro, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra, come cantine, depositi e autorimesse.

7) Le modalità, le procedure e i tipi di intervento sono disciplinati dai commi seguenti, con riferimento alle apposite tavole di piano in scala 1:1000 per le aree A1, A2, A3 e A4.

8) Il P.R.G.C. specifica con apposita simbologia le aree, gli edifici o le parti di edifici qualificati dal P.R.G.C. quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico; individua altresì le entità vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939 n°1089. Tali immobili, sono indicati in "salvaguardia di tipo A", e possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo i cui progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, il parere di cui sopra dovrà essere rilasciato dalla competente Soprintendenza.

9) Le tavole di cui al precedente comma 7 individuano altresì:

- a) gli edifici, o loro parti, di recente edificazione;
- b) gli edifici, o loro parti, privi di specifico valore storico-artistico, ma di valore ambientale e documentario, che contribuiscono a formare il tessuto storico della Città;
- c) parti di tessuto urbano da recuperare attraverso interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

10) Sugli immobili di cui alla lettera a) del precedente comma possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia preordinata anche all'eliminazione degli elementi deturpanti, con esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione, mirante a sostituire manufatti in contrasto con il valore ambientale del Centro Storico e con l'esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione.

11) Sugli immobili di cui alla lettera b) precedente, indicati in "salvaguardia di tipo B", possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati salvo modesti innalzamenti della linea di gronda, contenuti comunque in un massimo di cm. 30 e soltanto per comprovate necessità di adeguamento delle altezze minime dei locali.

12) Qualora su tali immobili siano indicati singoli manufatti da restaurare, quali fronti strada e verso cortile, portici, androni e scale, gli interventi di restauro dovranno tendere alla eliminazione di tutte le caratteristiche edilizie in contrasto con il contesto (cornicioni, finestrate ed infissi anomali, materiali, rivestimenti e intonaci, ecc.), alla loro sostituzione con elementi realizzati secondo i criteri e le modalità delle successive particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A" di cui al comma 21, nonché alla conservazione, valorizzazione e restauro degli elementi ancora originali o comunque di pregio ancorché non cartograficamente individuati. Ciò vale anche per le aree a cortile individuate cartograficamente come elementi da restaurare. In tali aree è possibile realizzare modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature già esistenti, non comportino lo stravolgimento o l'eliminazione degli elementi caratterizzanti l'area cortiliva e non vengano realizzate superfici coperte, volumi, impianti tecnologici e volumi tecnici fuori terra o recinzioni al servizio di tali attrezzature sportive. La ristrutturazione edilizia delle altre parti dell'immobile, dovrà essere realizzata con criteri di compatibilità nei confronti dei suddetti interventi: in particolare non dovrà compromettere la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio segnalati o comunque presenti.

13) Sugli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b), sono inoltre consentiti gli interventi volti al recupero ai fini residenziali di volumi e superfici coperte facenti parte del tessuto originario e attualmente non adibite a residenza (es.: logge, porticati rustici e fienili).

14) Negli ambiti di cui alla lettera c), disciplinati da Strumenti Urbanistici Esecutivi, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dagli S.U.E. stessi, nel rispetto comunque delle indicazioni di P.R.G.C. e di quelle sovracomunali riguardanti gli edifici, o parti di edifici, di valore storico artistico.

15) In presenza di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad una o più cellule edilizie, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici degradati o funzionalmente inutilizzabili anche quando tale tipo di intervento comporti una diversa impronta dei fabbricati, a condizione che siano rispettati gli allineamenti stradali esistenti o indicati e la volumetria originaria; le altezze consentite in tal caso sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni ove necessario per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani; non è consentita la demolizione degli edifici o parti di edifici classificati di valore storico-artistico, i quali sono comunque soggetti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria e a restauro conservativo.

16) L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, è subordinata alla formazione degli Strumenti prescritti. In tali ambiti saranno possibili, prima della formazione di tali strumenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque secondo i disposti dell'Art. 14 delle Legge 179/92.

I piani esecutivi, così come individuati e delimitati nella cartografia di P.R.G.C. – tav. 13/1 Sviluppo Centri Storici, potranno essere attuati anche per singole parti omogenee, intendendosi per parte omogenea un insieme di edifici che funzionalmente, strutturalmente e visivamente costituiscono un'aggregazione coerente.

La delimitazione degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo è definita prescrittivamente dalla cartografia di P.R.G.C. in scala 1:1.000.

17) E' sempre ammessa la formazione di P.di.R. anche al di fuori degli ambiti indicati dal P.R.G.C., purché riferiti ad ambiti significativi del tessuto urbano; nel qual caso, per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (aree libere, cortili, androni, scale, continuità delle fronti, organismi distributivi unitari).

18) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti e quelli proposti, dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

19) Per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti uffici dell'A.S.L.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

20) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici e pertinenziali, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche nel dettaglio per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zocolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

21) In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zocolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in intonaco civile o in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in cotto naturale o in muratura intonacata;

b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;

c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; sono esclusi gli interventi di copertura dei balconi;

d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale con larghezza massima di mt. 1,70 nonché lucernari a raso rispetto alla falda del tetto e non superiori ad 1,00 mq. di superficie. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche; è prescritto l'uso di idonei paraneve;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione delle superfici metallizzate; persiane in legno biaccato, ove preesistenti, o comunque in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. Sono ammesse le avvolgibili soltanto sugli edifici esistenti di recente edificazione;

f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame-verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata.

Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;

h) gli accessi carrai e gli ingressi pedonali, preferibilmente risolti ad arco, potranno essere chiusi con cancelli di ferro a disegno tradizionale o da portoncini in legno biaccato o in legno naturale eseguiti a specchiatura secondo i modelli tradizionalmente presenti;

i) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

l) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

m) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale. L'utilizzo di materiali o elementi diversi rispetto a quelli sopraindicati alle lettere d) ed e), potrà essere assentito valutando sia le caratteristiche dell'edificio oggetto d'intervento che





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

quelle del contesto nel quale l'edificio stesso è inserito; dovranno comunque essere utilizzati elementi con caratteristiche formali coerenti a quelle storicamente consolidate della zona .

22) Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

23) L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;

2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;

3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

24) I commi che seguono dettano particolari prescrizioni per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati nelle aree del Centro Storico, di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo.

25) Piani di Recupero.

L'obiettivo del P.R.G. all'interno degli ambiti individuati è quello del restauro urbanistico per ricomporre situazioni di degrado edilizio e di compromissione della struttura originale dei tessuti presenti. A tal fine la progettazione urbanistica dovrà salvaguardare il più possibile l'organizzazione dell'ambito, in particolare conservando o ricostituendo eventuali vicoli, passaggi pedonali preesistenti, sistemi di accessi e organizzazione degli spazi, giardini interni, tipologie edilizie ed articolazione dei volumi, oltre ad ogni altro elemento significativo per la caratterizzazione dell'ambito.

In particolare, a tale scopo, devono essere orientati gli interventi di demolizione e ricostruzione, che non potranno comunque mai investire edifici o porzioni di edifici o manufatti indicati come elementi di interesse storico artistico che, per contro, dovranno essere restaurati e conservati.

26) Area di ristrutturazione urbanistica: A4.

E' la porzione di territorio interessata da un tessuto urbano e marginale degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla ricostruzione dell'immagine del margine fortificato Nord-Est del Centro Storico.

In essa è ammesso intervenire solo mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo l'articolazione delle indicazioni cartografiche e nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle alleghe alle presenti norme, ad eccezione del rapporto di copertura nonché della distanza dai confini e dalle strade che saranno invece stabilite per ogni comparto di intervento dal rispettivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Per ogni singola proprietà la volumetria massima realizzabile sarà definita dalla più vantaggiosa tra quelle derivanti dalle indicazioni riportate nelle alleghe tabelle.

27) Il previsto Piano Particolareggiato sulla porzione Nord dell'area "A4", definirà destinazioni specifiche e modalità di attuazione dell'area per servizi prevista dal presente P.R.G.C., nel sito dell'ex Macello Pubblico.

La destinazione d'uso della rimanente parte edificabile dell'area è quella residenziale, e potrà essere definita più precisamente dal Piano particolareggiato stesso. Le pendici dell'affaccio sulle aree circostanti, sono destinate a verde attrezzato.

28) Nella porzione meridionale dell'area "A4", oltre alla zona "T4" di cui all'Art. 13.8, è prevista la sistemazione tramite S.U.E. di tutta la cortina fronteggiante viale Vicenza, da conservare e restaurare, e dell'affaccio ad Est, dove è prevista la sistemazione del verde attrezzato che dovrà garantire il collegamento pedonale tra il parcheggio di via Banda Lenti, il Centro Storico e la porzione settentrionale dell'area A4 stessa, secondo i percorsi indicati in cartografia.

La destinazione d'uso propria dell' area è quella residenziale; vi sono pure ammesse, tutte le destinazioni di cui al comma 3) del presente articolo, nelle quantità dallo stesso indicate. Le attività produttive orafe potranno essere collocate anche in locali interrati o semi-interrati, purché all'interno di edifici di nuova costruzione dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità e di sicurezza, previste per legge relativamente alle attività produttive; in tal caso detti locali rientreranno nel calcolo della volumetria consentita per l'area considerata.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Su tale area l'indicazione di S.U.E. non comporta necessariamente la formazione di un unico strumento: è ammessa la formazione di più S.U.E. a condizione che i relativi ambiti ricomprendano porzioni morfologicamente significative del tessuto edilizio.

29) Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere reperiti e individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di cui alla Legge 24.03.1989, n° 122.

30) All'interno dello S.U.E., negli interventi che comportino nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme mediante ristrutturazione dei volumi rustici esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e costruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte del Comune, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i. in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G.C."

Negozi o bottega [C1a] sito in

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozi

Descrizione: **Negozi o bottega [C1] di cui al punto Negozi**

Il negozio è situato a _____, posto al piano terra di un complesso immobiliare contraddistinto dai civici numeri 4-6-8 di _____ disposto su due piani fuori terra con cortile interno. Facente parte del Condominio _____ domiciliato presso i _____

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il negozio nel centro di

Ha una superficie compresi i muri perimetrali di circa 97 mq.

L'ingresso al piano terra con porta singola e vetrina, con vetrocamera di color marrone, l'accesso tramite gradino rivestito in lastre di pietra di colore grigio.

Si sviluppa in un unico ambiente, posto al piano terra con bagno e disimpegno.

Il pavimento in piastrelle di gres color grigio. Pareti intonacate di colore chiaro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni, l'acqua calda è prodotta dalla caldaia.

Esiste un contatore comune dell'acqua, intestato alla _____, la quale annualmente, riaddebita le spese suddette in base al consumo rilevato dal contatore individuale del negozio.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Il cortile condominiale di circa 630 mq , con accesso da _____ è di proprietà della Sig.ra _____
nel quale si precisa che i condomini tutti non possono sostare con autoveicoli ma
possono solo passare a piedi per accedere ai servizi posti quali acqua, gas, elettricità e varie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	97,00	1	97,00
		97,00		97,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per
analoghi immobili nella zona.

Valutazione corpi:

Negozi. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	97,00	€ 1.700,00	€ 164.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozi	Negozi e botteghe [C1]	97	€ 164.900,00	€ 164.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

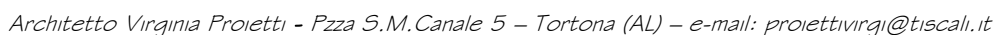
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel _____ € 0,00
biennio anteriore alla vendita:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € **164.900,00**
trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **164.900,00**





Beni in

Lotto: 004 – Negozio

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

Data di presentazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in '

Quota e tipologia del diritto

1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

foglio

Subalterno 5, scheda catastale

Indirizzo: '

Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 2.544,79, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 71 m2

Dati di superficie: Totale: 89 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di

Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il negozio si trova nel centro di ' , è un comune italiano di 18 165 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, situato sulla destra del Po, a ridosso delle estreme propaggini collinari del Monferrato, sul confine con la Lomellina e la provincia di Pavia

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Foglio sub. 5

Ipoteca volontaria | . . .

Pignoramento Immobiliare n. |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese condominiali stabilite forfettariamente al mese per illuminazione, e assicurazione dello stabile.

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile + acqua a consumo

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





Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Foglio sub. 5:

Nel **2012** la

con Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a
rogito Dott. Notaio in trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 1
di formalità, riceve dal sig. per i diritti
di 1/1 di piena proprietà.

Nel **1987** il sig.

acquista con
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. del
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di formalità, riceve da

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio

Foglio sub. 5:

Dall'accesso agli atti in data 29.01.2025 presso il Comune di sono state ritrovati le
seguenti pratiche autorizzative:

-
-
-
-
-

7.1 Conformità edilizia:

Negozio o bottega [C1] sito in '





Per quanto si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nel PRG del Comune di _____ l'area in oggetto rientra tra:
Aree "A1" centro storico di
art. 17 delle Norme di Attuazione:

"ART. 17 -- BENI CULTURALI -- IMMOBILI, MANUFATI ED AMBITI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

1) Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:

1) Agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenti:

- Il Centro Storico (A1) e l'adiacente area pertinenziale del Castello (A4);

- I Nuclei Storici di Monte Valenza e di Villabella (A2-A3);

2) Ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o ambientale ed alle aree di pertinenza degli stessi.

Tali beni sono individuati su tutto il territorio comunale.

3) Alle aree di interesse culturale, paesistico, naturalistico o ambientale del sistema collinare e del sistema fluviale:

- aree da salvaguardare per il rilevante interesse naturalistico e paesistico, ivi comprese le aree di tutela delle strade panoramiche;

- aree di interesse paesistico da valorizzare e disciplinare.

4) Alle aree di interesse archeologico.

ART. 17.1 -- DISCIPLINA DELLE AREE "A", DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO..

1) Le Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A", sono disciplinate dai commi seguenti:

2) Nelle aree A1, A2, A3 e A4, e cioè nel Centro Storico di Valenza, nei centri minori di Monte Valenza e di Villabella, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

3) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 50% della Superficie Lorda dell'intero immobile in cui si inserisce anche parzialmente l'intervento,

le seguenti diverse destinazioni:

a) insediamenti a destinazione commerciale orafa ed affini, che potranno occupare soltanto i piani terreni nei limiti del 50% della superficie lorda degli stessi;

b) insediamenti a destinazione commerciale in genere, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, che potranno occupare anche i primi piani a condizione di essere direttamente collegati almeno ad un locale al piano terreno adibito a vendita.

c) attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, credito e assicurazioni, ristoranti, che potranno occupare anche i piani superiori; esercizi pubblici, limitatamente ai piani terreni;

d) modeste attrezzature per artigianato di servizio alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme limitatamente ai piani terreni e con esclusione di tutte le attività comunque incompatibili ai sensi del precedente Art. 10.4 e comunque di superficie congrua al tipo di attività ed alla zona;

e) laboratori orafi ed affini, che potranno occupare solo i piani terreni, rispettando i criteri di cui all'art. 10.4 delle presenti N.T.A., anche oltre il limite del 50% della superficie lorda dell'intero immobile;

f) attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere, anch'esse sempre ammesse anche oltre il limite predetto.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

4) Le attività produttive e artigianali di servizio alla residenza non sono ammesse negli edifici interamente soggetti a restauro e risanamento conservativo; quelle commerciali e di servizio alla persona sono invece ammesse qualora coerenti con l'impianto storico e la dignità dell'edificio nonché con i criteri del restauro conservativo.

5) Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono ammesse, se già esistenti, anche in spazi e rapporti diversi da quelli ivi indicati, con le prescrizioni del p.to f)-art.10.4. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: sono in particolare ammesse, se esistenti, nelle aree A2, A3, le attività agricole, con esclusione degli allevamenti.

6) La cartografia di P.R.G.C. – in scala 1:2.000 – individua le aree e gli edifici aventi destinazione pubblica, nonché quelli interamente destinati ad usi terziari, di cui è ammessa la conservazione o la trasformazione.

Sono specificatamente escluse tutte le altre attività industriali.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ristrutturazione e nel sottosuolo delle aree libere e non sottoposte a restauro, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra, come cantine, depositi e autorimesse.

7) Le modalità, le procedure e i tipi di intervento sono disciplinati dai commi seguenti, con riferimento alle apposite tavole di piano in scala 1:1000 per le aree A1, A2, A3 e A4.

8) Il P.R.G.C. specifica con apposita simbologia le aree, gli edifici o le parti di edifici qualificati dal P.R.G.C. quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico; individua altresì le entità vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939 n°1089. Tali immobili, sono indicati in "salvaguardia di tipo A", e possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo i cui progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, il parere di cui sopra dovrà essere rilasciato dalla competente Soprintendenza.

9) Le tavole di cui al precedente comma 7 individuano altresì:

- a) gli edifici, o loro parti, di recente edificazione;
- b) gli edifici, o loro parti, privi di specifico valore storico-artistico, ma di valore ambientale e documentario, che contribuiscono a formare il tessuto storico della Città;
- c) parti di tessuto urbano da recuperare attraverso interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

10) Sugli immobili di cui alla lettera a) del precedente comma possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia preordinata anche all'eliminazione degli elementi deturpanti, con esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione, mirante a sostituire manufatti in contrasto con il valore ambientale del Centro Storico e con l'esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione.

11) Sugli immobili di cui alla lettera b) precedente, indicati in "salvaguardia di tipo B", possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati salvo modesti innalzamenti della linea di gronda, contenuti comunque in un massimo di cm. 30 e soltanto per comprovate necessità di adeguamento delle altezze minime dei locali.

12) Qualora su tali immobili siano indicati singoli manufatti da restaurare, quali fronti strada e verso cortile, portici, androni e scale, gli interventi di restauro dovranno tendere alla eliminazione di tutte le caratteristiche edilizie in contrasto con il contesto (cornicioni, finestre ed infissi anomali, materiali, rivestimenti e intonaci, ecc.), alla loro sostituzione con elementi realizzati secondo i criteri e le modalità delle successive particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A" di cui al comma 21, nonché alla conservazione, valorizzazione e restauro degli elementi ancora originali o comunque di pregio ancorché non cartograficamente individuati. Ciò vale anche per le aree a cortile individuate cartograficamente come elementi da restaurare. In tali aree è possibile realizzare modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature già esistenti, non comportino lo stravolgimento o l'eliminazione degli elementi caratterizzanti l'area cortiliva e non vengano realizzate superfici coperte, volumi, impianti tecnologici e volumi tecnici fuori terra o





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

recinzioni al servizio di tali attrezzature sportive. La ristrutturazione edilizia delle altre parti dell'immobile, dovrà essere realizzata con criteri di compatibilità nei confronti dei suddetti interventi: in particolare non dovrà compromettere la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio segnalati o comunque presenti.

13) Sugli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b), sono inoltre consentiti gli interventi volti al recupero ai fini residenziali di volumi e superfici coperte facenti parte del tessuto originario e attualmente non adibite a residenza (es.: logge, porticati rustici e fienili).

14) Negli ambiti di cui alla lettera c), disciplinati da Strumenti Urbanistici Esecutivi, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dagli S.U.E. stessi, nel rispetto comunque delle indicazioni di P.R.G.C. e di quelle sovracomunali riguardanti gli edifici, o parti di edifici, di valore storico artistico.

15) In presenza di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad una o più cellule edilizie, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici degradati o funzionalmente inutilizzabili anche quando tale tipo di intervento comporti una diversa impronta dei fabbricati, a condizione che siano rispettati gli allineamenti stradali esistenti o indicati e la volumetria originaria; le altezze consentite in tal caso sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni ove necessario per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani; non è consentita la demolizione degli edifici o parti di edifici classificati di valore storico-artistico, i quali sono comunque soggetti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria e a restauro conservativo.

16) L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, è subordinata alla formazione degli Strumenti prescritti. In tali ambiti saranno possibili, prima della formazione di tali strumenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque secondo i disposti dell'Art. 14 delle Legge 179/92.

I piani esecutivi, così come individuati e delimitati nella cartografia di P.R.G.C. – tav. 13/1 Sviluppo Centri Storici, potranno essere attuati anche per singole parti omogenee, intendendosi per parte omogenea un insieme di edifici che funzionalmente, strutturalmente e visivamente costituiscono un'aggregazione coerente.

La delimitazione degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo è definita prescrittivamente dalla cartografia di P.R.G.C. in scala 1:1.000.

17) E' sempre ammessa la formazione di P.di.R. anche al di fuori degli ambiti indicati dal P.R.G.C., purché riferiti ad ambiti significativi del tessuto urbano; nel qual caso, per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (aree libere, cortili, androni, scale, continuità delle fronti, organismi distributivi unitari).

18) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti e quelli proposti, dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

19) Per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti uffici dell'A.S.L.

20) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici e pertinenziali, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche nel dettaglio per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

21) In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in intonaco civile o in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in cotto naturale o in muratura intonacata;





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;
c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; sono esclusi gli interventi di copertura dei balconi;

d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale con larghezza massima di mt. 1,70 nonché lucernari a raso rispetto alla falda del tetto e non superiori ad 1,00 mq. di superficie. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche; è prescritto l'uso di idonei paraneve;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione delle superfici metallizzate; persiane in legno biaccato, ove preesistenti, o comunque in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. Sono ammesse le avvolgibili soltanto sugli edifici esistenti di recente edificazione;

f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame-verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata.

Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;

h) gli accessi carrai e gli ingressi pedonali, preferibilmente risolti ad arco, potranno essere chiusi con cancelli di ferro a disegno tradizionale o da portoncini in legno biaccato o in legno naturale eseguiti a specchiatura secondo i modelli tradizionalmente presenti;

i) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

l) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

m) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale. L'utilizzo di materiali o elementi diversi rispetto a quelli sopraindicati alle lettere d) ed e), potrà essere assentito valutando sia le caratteristiche dell'edificio oggetto d'intervento che quelle del contesto nel quale l'edificio stesso è inserito; dovranno comunque essere utilizzati elementi con caratteristiche formali coerenti a quelle storicamente consolidate della zona .

22) Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

23) L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;

2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;

3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

24) I commi che seguono dettano particolari prescrizioni per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati nelle aree del Centro Storico, di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo.

25) Piani di Recupero.

L'obiettivo del P.R.G. all'interno degli ambiti individuati è quello del restauro urbanistico per ricomporre situazioni di degrado edilizio e di compromissione della struttura originale dei tessuti presenti. A tal fine la progettazione urbanistica dovrà salvaguardare il più possibile l'organizzazione dell'ambito, in particolare conservando o ricostituendo eventuali vicoli, passaggi pedonali preesistenti, sistemi di accessi e organizzazione degli spazi, giardini interni, tipologie edilizie ed articolazione dei volumi, oltre ad ogni altro elemento significativo per la caratterizzazione dell'ambito.

In particolare, a tale scopo, devono essere orientati gli interventi di demolizione e ricostruzione, che non potranno comunque mai investire edifici o porzioni di edifici o manufatti indicati come elementi di interesse storico artistico che, per contro, dovranno essere restaurati e conservati.

26) Area di ristrutturazione urbanistica: A4.

E' la porzione di territorio interessata da un tessuto urbano e marginale degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla ricostruzione dell'immagine del margine fortificato Nord-Est del Centro Storico.

In essa è ammesso intervenire solo mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo l'articolazione delle indicazioni cartografiche e nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme, ad eccezione del rapporto di copertura nonché della distanza dai confini e dalle strade che saranno invece stabilite per ogni comparto di intervento dal rispettivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Per ogni singola proprietà la volumetria massima realizzabile sarà definita dalla più vantaggiosa tra quelle derivanti dalle indicazioni riportate nelle allegate tabelle.

27) Il previsto Piano Particolareggiato sulla porzione Nord dell'area "A4", definirà destinazioni specifiche e modalità di attuazione dell'area per servizi prevista dal presente P.R.G.C., nel sito dell'ex Macello Pubblico.

La destinazione d'uso della rimanente parte edificabile dell'area è quella residenziale, e potrà essere definita più precisamente dal Piano particolareggiato stesso. Le pendici dell'affaccio sulle aree circostanti, sono destinate a verde attrezzato.

28) Nella porzione meridionale dell'area "A4", oltre alla zona "T4" di cui all'Art. 13.8, è prevista la sistemazione tramite S.U.E. di tutta la cortina fronteggiante viale Vicenza, da conservare e restaurare, e dell'affaccio ad Est, dove è prevista la sistemazione del verde attrezzato che dovrà garantire il collegamento pedonale tra il parcheggio di via Banda Lenti, il Centro Storico e la porzione settentrionale dell'area A4 stessa, secondo i percorsi indicati in cartografia.

La destinazione d'uso propria dell'area è quella residenziale; vi sono pure ammesse, tutte le destinazioni di cui al comma 3) del presente articolo, nelle quantità dallo stesso indicate. Le attività produttive orafe potranno essere collocate anche in locali interrati o semi-interrati, purché all'interno di edifici di nuova costruzione dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità e di sicurezza, previste per legge relativamente alle attività produttive; in tal caso detti locali rientreranno nel calcolo della volumetria consentita per l'area considerata.

Su tale area l'indicazione di S.U.E. non comporta necessariamente la formazione di un unico strumento: è ammessa la formazione di più S.U.E. a condizione che i relativi ambiti ricomprendano porzioni morfologicamente significative del tessuto edilizio.

29) Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere reperiti e individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di cui alla Legge 24.03.1989, n° 122.

30) All'interno dello S.U.E., negli interventi che comportino nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme mediante ristrutturazione dei volumi rustici esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e costruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte del Comune, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i. in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G.C."

Negozi o bottega [C1a] sito in





Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

Descrizione: **Negozio o bottega [C1]** di cui al punto **Negozio**

Il negozio è situato a _____, posto al piano terra di un complesso immobiliare contraddistinto dai civici numeri 4-6-8 d _____ disposto su due piani fuori terra con cortile interno. Facente parte del Condominio “ _____ domiciliato presso il sub. 7, la cui rappresentante è l. _____

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il negozio nel centro di _____ adibito a _____

Ha una superficie compresi i muri perimetrali di circa 89 mq.

L'ingresso al piano terra con porta singola e vetrine, con vetrocamera di color marrone, l'accesso all'interno dell'androne non direttamente su Via Roma, tramite gradino rivestito in lastre di pietra di colore grigio.

Si sviluppa in un unico ambiente, posto al piano terra con bagno e disimpegno.

Il pavimento in piastrelle di gres color grigio. Pareti intonacate di colore chiaro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni, l'acqua calda è prodotta dalla caldaia.

Esiste un contatore comune dell'acqua, intestato alla _____, la quale annualmente, riaddebita le spese suddette in base al consumo rilevato dal contatore individuale del negozio.

Il cortile condominiale di circa 630 mq, con accesso da _____ è di proprietà della Sig.ra _____

nel quale si precisa che i condomini tutti non possono sostare con autoveicoli ma possono solo passare a piedi per accedere ai servizi posti quali acqua, gas, elettricità e varie.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	89,00	1	89,00
		89,00		89,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

Valutazione corpi:

Negozio. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	89,00	€ 1.700,00	€ 151.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	Negozi e botteghe [C1]	97	€ 151.300,00	€ 151.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **151.300,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **151.300,00**





Beni in

Lotti 005 - Negozio

Lotto: 005 – Negozio

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

Data di presentazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria

foglio Subalterno 6, scheda catastale

Indirizzo: Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 1.718,77, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 65 m2

Dati di superficie: Totale: 80 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di Particella 2227

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 630 m2

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Distribuzione interna delle tramezze non conforme all'esistente.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Pratica DOCFA: € -1.500,00 €





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il negozio si trovano nel centro di Tortona, è un comune italiano di 18 165 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, situato sulla destra del Po, a ridosso delle estreme propaggini collinari del Monferrato, sul confine con la Lomellina e la provincia di Pavia

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo: Negozio

Negozi o bottega [C1] sito in

Occupato –

risulta locato alla ditta:

Si precisa che:

Tipologia contratto: contratto di anni 6+6 - facoltà di recedere per il conduttore 6 mesi prima della scadenza

Scadenza:

Il contratto è opponibile in quanto stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Si rimanda alla relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: Avv. Alice Falzoni che si allega.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Foglio sub. 6

Ipoteca volontaria n. 1





Pignoramento Immobiliare I

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € spese condominiali stabilite forfettariamente al mese per illuminazione, e assicurazione dello stabile.

Identificativo corpo: Negozio

Negozio o bottega [C1] sito in

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: + acqua a consumo

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Foglio sub. 6:

Nel **2012** la :

con Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a
rogito Dott. , trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria
di formalità, riceve dal per i diritti
di 1/1 di piena proprietà.

Nel **1987** il sig.

acquista con
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di di formalità, riceve da

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

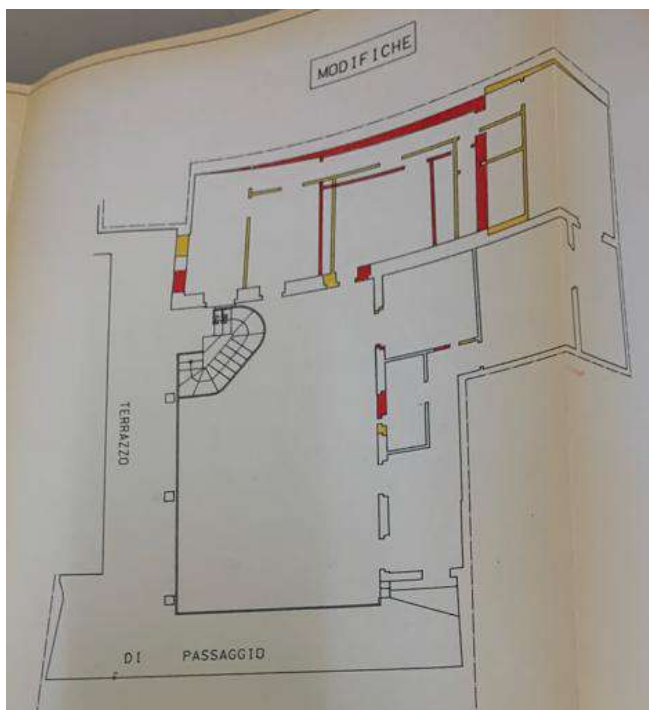
7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio

Foglio . . **sub. 6:**

Dall'accesso agli atti in data 29.01.2025 presso il Comune di sono state ritrovate le
seguenti pratiche autorizzative:





7.1

Conformità edilizia:

Negozi o bottega [C1] sito in

Per quanto non si dichiara la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella pratica edilizia autorizzata la distribuzione interna è difforme.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

7.2 Descrizione delle opere da sanare:

Modifica interna con Cila in sanatoria: € -1.500,00 €

Oneri cila in sanatoria: € -1.500,00 €

Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico nel PRG del Comune di

l'area in oggetto rientra tra:

Aree "A1" centro storico di

art. 17 delle Norme di Attuazione:

"ART. 17 -- BENI CULTURALI -- IMMOBILI, MANUFATI ED AMBITI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

1) Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:

1) Agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenti:

- Il Centro Storico (A1) e l'adiacente area pertinenziale del Castello (A4);

- I Nuclei Storici di Monte Valenza e di Villabella (A2-A3);

2) Ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o ambientale ed alle aree di pertinenza degli stessi.

Tali beni sono individuati su tutto il territorio comunale.

3) Alle aree di interesse culturale, paesistico, naturalistico o ambientale del sistema collinare e del sistema fluviale:





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

- aree da salvaguardare per il rilevante interesse naturalistico e paesistico, ivi comprese le aree di tutela delle strade panoramiche;

- aree di interesse paesistico da valorizzare e disciplinare.

4) Alle aree di interesse archeologico.

ART. 17.1 -- DISCIPLINA DELLE AREE "A", DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO..

1) Le Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A", sono disciplinate dai commi seguenti:

2) Nelle aree A1, A2, A3 e A4, e cioè nel Centro Storico di Valenza, nei centri minori di Monte Valenza e di Villabella, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

3) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 50% della Superficie Lorda dell'intero immobile in cui si inserisce anche parzialmente l'intervento,

le seguenti diverse destinazioni:

a) insediamenti a destinazione commerciale orafa ed affini, che potranno occupare soltanto i piani terreni nei limiti del 50% della superficie lorda degli stessi;

b) insediamenti a destinazione commerciale in genere, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, che potranno occupare anche i primi piani a condizione di essere direttamente collegati almeno ad un locale al piano terreno adibito a vendita.

c) attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, credito e assicurazioni, ristoranti, che potranno occupare anche i piani superiori; esercizi pubblici, limitatamente ai piani terreni;

d) modeste attrezzature per artigianato di servizio alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme limitatamente ai piani terreni e con esclusione di tutte le attività comunque incompatibili ai sensi del precedente Art. 10.4 e comunque di superficie congrua al tipo di attività ed alla zona;

e) laboratori orafi ed affini, che potranno occupare solo i piani terreni, rispettando i criteri di cui all'art. 10.4 delle presenti N.T.A., anche oltre il limite del 50% della superficie lorda dell'intero immobile;

f) attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere, anch'esse sempre ammesse anche oltre il limite predetto.

4) Le attività produttive e artigianali di servizio alla residenza non sono ammesse negli edifici interamente soggetti a restauro e risanamento conservativo; quelle commerciali e di servizio alla persona sono invece ammesse qualora coerenti con l'impianto storico e la dignità dell'edificio nonché con i criteri del restauro conservativo.

5) Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono ammesse, se già esistenti, anche in spazi e rapporti diversi da quelli ivi indicati, con le prescrizioni del p.to f)-art.10.4. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: sono in particolare ammesse, se esistenti, nelle aree A2, A3, le attività agricole, con esclusione degli allevamenti.

6) La cartografia di P.R.G.C. – in scala 1:2.000 – individua le aree e gli edifici aventi destinazione pubblica, nonché quelli interamente destinati ad usi terziari, di cui è ammessa la conservazione o la trasformazione.

Sono specificatamente escluse tutte le altre attività industriali.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ristrutturazione e nel sottosuolo delle aree libere e non sottoposte a restauro, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra, come cantine, depositi e autorimesse.

7) Le modalità, le procedure e i tipi di intervento sono disciplinati dai commi seguenti, con riferimento alle apposite tavole di piano in scala 1:1000 per le aree A1, A2, A3 e A4.

8) Il P.R.G.C. specifica con apposita simbologia le aree, gli edifici o le parti di edifici qualificati dal P.R.G.C. quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico; individua altresì le entità vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939 n°1089. Tali immobili, sono indicati in "salvaguardia di tipo A", e possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo i cui progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, il parere di cui sopra dovrà essere rilasciato dalla competente Soprintendenza.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

9) Le tavole di cui al precedente comma 7 individuano altresì:

- a) gli edifici, o loro parti, di recente edificazione;
- b) gli edifici, o loro parti, privi di specifico valore storico-artistico, ma di valore ambientale e documentario, che contribuiscono a formare il tessuto storico della Città;
- c) parti di tessuto urbano da recuperare attraverso interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

10) Sugli immobili di cui alla lettera a) del precedente comma possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia preordinata anche all'eliminazione degli elementi deturpanti, con esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione, mirante a sostituire manufatti in contrasto con il valore ambientale del Centro Storico e con l'esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione.

11) Sugli immobili di cui alla lettera b) precedente, indicati in "salvaguardia di tipo B", possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati salvo modesti innalzamenti della linea di gronda, contenuti comunque in un massimo di cm. 30 e soltanto per comprovate necessità di adeguamento delle altezze minime dei locali.

12) Qualora su tali immobili siano indicati singoli manufatti da restaurare, quali fronti strada e verso cortile, portici, androni e scale, gli interventi di restauro dovranno tendere alla eliminazione di tutte le caratteristiche edilizie in contrasto con il contesto (cornicioni, finestre ed infissi anomali, materiali, rivestimenti e intonaci, ecc.), alla loro sostituzione con elementi realizzati secondo i criteri e le modalità delle successive particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A" di cui al comma 21, nonché alla conservazione, valorizzazione e restauro degli elementi ancora originali o comunque di pregio ancorché non cartograficamente individuati. Ciò vale anche per le aree a cortile individuate cartograficamente come elementi da restaurare. In tali aree è possibile realizzare modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature già esistenti, non comportino lo stravolgimento o l'eliminazione degli elementi caratterizzanti l'area cortiliva e non vengano realizzate superfici coperte, volumi, impianti tecnologici e volumi tecnici fuori terra o recinzioni al servizio di tali attrezzature sportive. La ristrutturazione edilizia delle altre parti dell'immobile, dovrà essere realizzata con criteri di compatibilità nei confronti dei suddetti interventi: in particolare non dovrà compromettere la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio segnalati o comunque presenti.

13) Sugli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b), sono inoltre consentiti gli interventi volti al recupero ai fini residenziali di volumi e superfici coperte facenti parte del tessuto originario e attualmente non adibite a residenza (es.: logge, porticati rustici e fienili).

14) Negli ambiti di cui alla lettera c), disciplinati da Strumenti Urbanistici Esecutivi, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dagli S.U.E. stessi, nel rispetto comunque delle indicazioni di P.R.G.C. e di quelle sovracomunali riguardanti gli edifici, o parti di edifici, di valore storico artistico.

15) In presenza di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad una o più cellule edilizie, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici degradati o funzionalmente inutilizzabili anche quando tale tipo di intervento comporti una diversa impronta dei fabbricati, a condizione che siano rispettati gli allineamenti stradali esistenti o indicati e la volumetria originaria; le altezze consentite in tal caso sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni ove necessario per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani; non è consentita la demolizione degli edifici o parti di edifici classificati di valore storico-artistico, i quali sono comunque soggetti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria e a restauro conservativo.

16) L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, è subordinata alla formazione degli Strumenti prescritti. In tali ambiti saranno possibili, prima della formazione di tali





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

strumenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque secondo i disposti dell'Art. 14 delle Legge 179/92.

I piani esecutivi, così come individuati e delimitati nella cartografia di P.R.G.C. – tav. 13/1 Sviluppo Centri Storici, potranno essere attuati anche per singole parti omogenee, intendendosi per parte omogenea un insieme di edifici che funzionalmente, strutturalmente e visivamente costituiscono un'aggregazione coerente.

La delimitazione degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo è definita prescrittivamente dalla cartografia di P.R.G.C. in scala 1:1.000.

17) E' sempre ammessa la formazione di P.di.R. anche al di fuori degli ambiti indicati dal P.R.G.C., purché riferiti ad ambiti significativi del tessuto urbano; nel qual caso, per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (aree libere, cortili, androni, scale, continuità delle fronti, organismi distributivi unitari).

18) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti e quelli proposti, dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

19) Per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti uffici dell'A.S.L.

20) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici e pertinenziali, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche nel dettaglio per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

21) In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in intonaco civile o in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in cotto naturale o in muratura intonacata;

b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;

c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; sono esclusi gli interventi di copertura dei balconi;

d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondolato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale con larghezza massima di mt. 1,70 nonché lucernari a raso rispetto alla falda del tetto e non superiori ad 1,00 mq. di superficie. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche; è prescritto l'uso di idonei paraneve;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione delle superfici metallizzate; persiane in legno biaccato, ove preesistenti, o comunque in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. Sono ammesse le avvolgibili soltanto sugli edifici esistenti di recente edificazione;

f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame-verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata.

Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

h) gli accessi carrai e gli ingressi pedonali, preferibilmente risolti ad arco, potranno essere chiusi con cancelli di ferro a disegno tradizionale o da portoncini in legno biaccato o in legno naturale eseguiti a specchiatura secondo i modelli tradizionalmente presenti;

i) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

l) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

m) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale. L'utilizzo di materiali o elementi diversi rispetto a quelli sopraindicati alle lettere d) ed e), potrà essere assentito valutando sia le caratteristiche dell'edificio oggetto d'intervento che quelle del contesto nel quale l'edificio stesso è inserito; dovranno comunque essere utilizzati elementi con caratteristiche formali coerenti a quelle storicamente consolidate della zona .

22) Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

23) L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;

2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;

3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

24) I commi che seguono dettano particolari prescrizioni per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati nelle aree del Centro Storico, di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo.

25) Piani di Recupero.

L'obiettivo del P.R.G. all'interno degli ambiti individuati è quello del restauro urbanistico per ricomporre situazioni di degrado edilizio e di compromissione della struttura originale dei tessuti presenti. A tal fine la progettazione urbanistica dovrà salvaguardare il più possibile l'organizzazione dell'ambito, in particolare conservando o ricostituendo eventuali vicoli, passaggi pedonali preesistenti, sistemi di accessi e organizzazione degli spazi, giardini interni, tipologie edilizie ed articolazione dei volumi, oltre ad ogni altro elemento significativo per la caratterizzazione dell'ambito.

In particolare, a tale scopo, devono essere orientati gli interventi di demolizione e ricostruzione, che non potranno comunque mai investire edifici o porzioni di edifici o manufatti indicati come elementi di interesse storico artistico che, per contro, dovranno essere restaurati e conservati.

26) Area di ristrutturazione urbanistica: A4.

E' la porzione di territorio interessata da un tessuto urbano e marginale degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla ricostruzione dell'immagine del margine fortificato Nord-Est del Centro Storico.

In essa è ammesso intervenire solo mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo l'articolazione delle indicazioni cartografiche e nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme, ad eccezione del rapporto di copertura nonché della distanza dai confini e dalle strade che saranno invece stabilite per ogni comparto di intervento dal rispettivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Per ogni singola proprietà la volumetria massima realizzabile sarà definita dalla più vantaggiosa tra quelle derivanti dalle indicazioni riportate nelle allegate tabelle.





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

27) Il previsto Piano Particolareggiato sulla porzione Nord dell'area "A4", definirà destinazioni specifiche e modalità di attuazione dell'area per servizi prevista dal presente P.R.G.C., nel sito dell'ex Macello Pubblico.

La destinazione d'uso della rimanente parte edificabile dell'area è quella residenziale, e potrà essere definita più precisamente dal Piano particolareggiato stesso. Le pendici dell'affaccio sulle aree circostanti, sono destinate a verde attrezzato.

28) Nella porzione meridionale dell'area "A4", oltre alla zona "T4" di cui all'Art. 13.8, è prevista la sistemazione tramite S.U.E. di tutta la cortina fronteggiante viale Vicenza, da conservare e restaurare, e dell'affaccio ad Est, dove è prevista la sistemazione del verde attrezzato che dovrà garantire il collegamento pedonale tra il parcheggio di via Banda Lenti, il Centro Storico e la porzione settentrionale dell'area A4 stessa, secondo i percorsi indicati in cartografia.

La destinazione d'uso propria dell'area è quella residenziale; vi sono pure ammesse, tutte le destinazioni di cui al comma 3) del presente articolo, nelle quantità dallo stesso indicate. Le attività produttive orafe potranno essere collocate anche in locali interrati o semi-interrati, purché all'interno di edifici di nuova costruzione dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità e di sicurezza, previste per legge relativamente alle attività produttive; in tal caso detti locali rientreranno nel calcolo della volumetria consentita per l'area considerata.

Su tale area l'indicazione di S.U.E. non comporta necessariamente la formazione di un unico strumento: è ammessa la formazione di più S.U.E. a condizione che i relativi ambiti ricomprendano porzioni morfologicamente significative del tessuto edilizio.

29) Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere reperiti e individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di cui alla Legge 24.03.1989, n° 122.

30) All'interno dello S.U.E., negli interventi che comportino nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme mediante ristrutturazione dei volumi rustici esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e costruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte del Comune, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i. in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G.C."

Negozi o bottega [C1a] sito in '

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozi

Descrizione: Negozi o bottega [C1] di cui al punto Negozi

Il negozio è situato a _____, posto al piano terra nell'interno cortile di un complesso immobiliare contraddistinto dai civici numeri 4-6-8 di _____ disposto su due piani fuori terra con cortile interno. Facente parte del Condominio "il _____" domiciliato presso il sub. 7, la cui rappresentante è la _____

1. Quota e tipologia del diritto

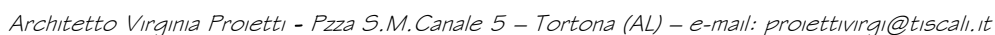
1/1 di _____

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Terra





Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Il negozio nel centro di adibito a centro estetico.

Ha una superficie compresi i muri perimetrali di circa 80 mq.

L'ingresso al piano terra all'interno del cortile con porta in alluminio e vetro.

Si sviluppa in diversi ambienti con bagno e disimpegno.

Il pavimento in piastrelle di gres color grigio. Pareti intonacate di colore chiaro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni, l'acqua calda è prodotta dalla caldaia.

Esiste un contatore comune dell'acqua, intestato alla _____, la quale annualmente, riardebita le spese suddette in base al consumo rilevato dal contatore individuale del negozio.

Il cortile condominiale di circa 630 mq , con accesso da _____ è di proprietà della _____ nel quale si precisa che i condomini tutti non possono sostare con autoveicoli ma possono solo passare a piedi per accedere ai servizi posti quali acqua, gas, elettricità e varie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	80,00	1	80,00
		80,00		80,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

Valutazione corpi:

Negozio. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	80,00	€ 1.700,00	€ 136.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio	Negozi e botteghe [C1]	80	€ 136.000,00	€ 136.000,00





8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale: € 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € **131.500,00** trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **131.500,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti che dovessero necessitare.

Si allega :

Lotto 1

- a) Visure catastali
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Stralcio di PRG del Comune di
- e) Documentazione fotografica
- f) Documentazione Condominio
- g) Relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: Avv. Alice Falzoni.

Lotto 2

- a) Visure catastali
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Stralcio di PRG del Comune di
- e) Documentazione fotografica
- f) Documentazione Condominio
- g) Relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: Avv. Alice





Architetto Virginia Proietti - P.zza S.M. Canale 5 – Tortona (AL) – e-mail: proiettivirgi@tiscali.it

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 300 / 2024

Lotto 3

- a) Visure catastali
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Stralcio di PRG del Comune di
- e) Documentazione fotografica
- f) Documentazione Condominio
- g) Relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: Avv. Alice

Lotto 4

- a) Visure catastali
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Stralcio di PRG del Comune di
- e) Documentazione fotografica
- f) Documentazione Condominio

Lotto 5

- a) Visure catastali
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetrie catastali
- d) Stralcio di PRG del Comune di
- e) Documentazione fotografica
- f) Documentazione Condominio
- g) Relazione illustrativa sullo stato degli immobili del Custode: Avv.

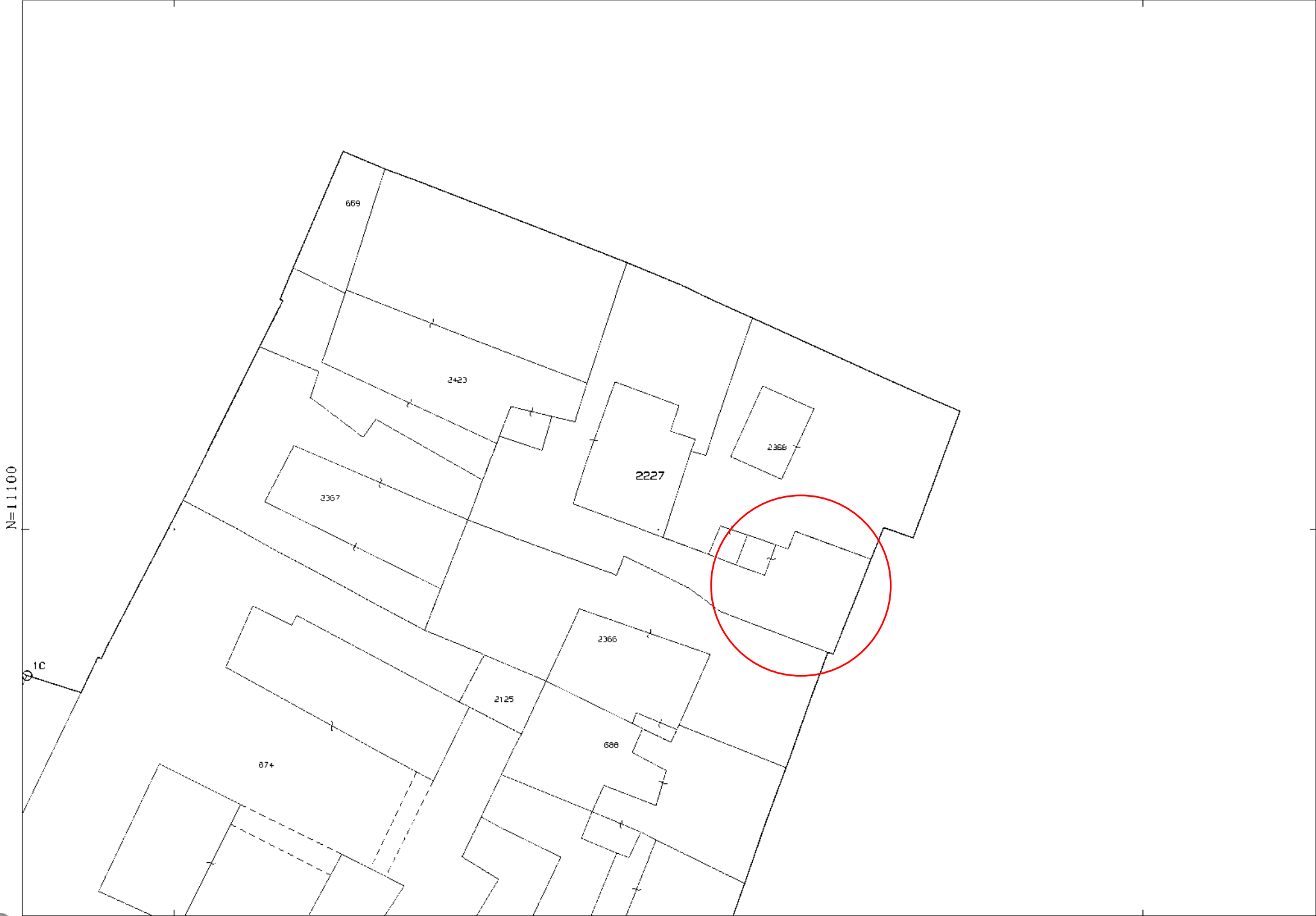
Tortona

IL CTU
Arch. Virginia Proietti



ALLEGATI LOTTO 1





MODULARIO
F. sig. renu. 487

3584



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

LIRE
350

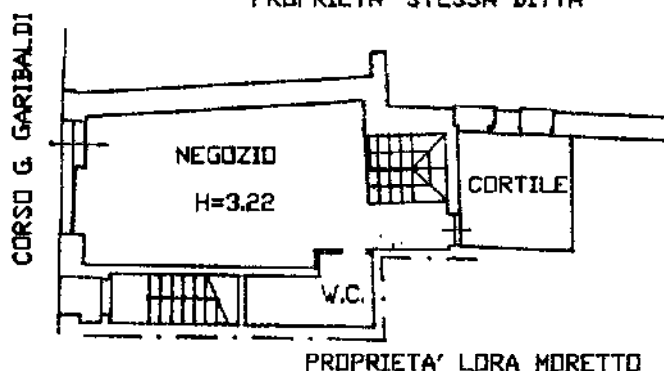
75

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VALENZA** via **C.so G. GARIBALDI** civ. **6**

PIANTA PIANO TERRENO

PROPRIETA' STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

F. 50/3

n. 2227 sub. 3

Compilata dal

GEOMETRA
GENUARDI ANTONIO

Iscritto all'albo dei

GEOMETRI

della provincia di **ALESSANDRIA** n. 1297

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. rig. 10nd 487

3584

90



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. 84 (CE)

LIRE
350

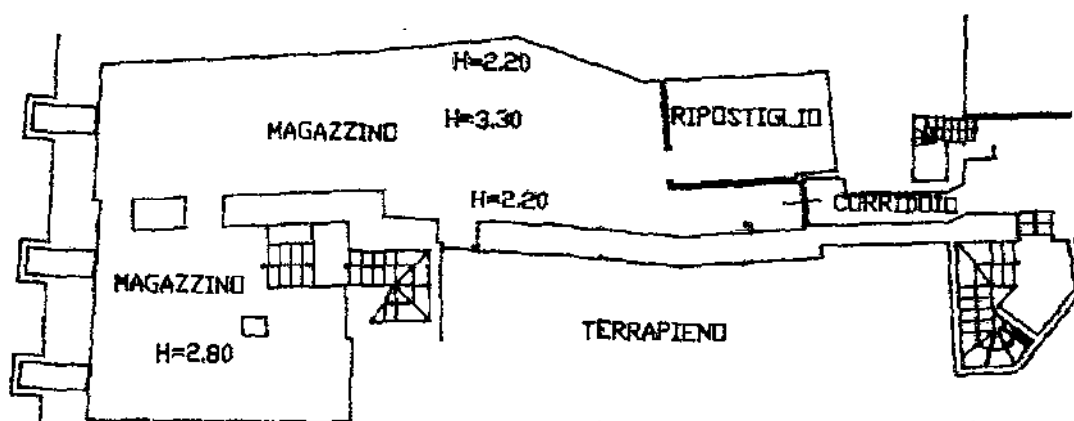
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALENZA via C.SO G. GARIBALDI

civ. 6

PIANTA PIANO INTERRATO

TERRAPIENO SU C.SO G. GARIBALDI



PROPRIETA' LORA MORETTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

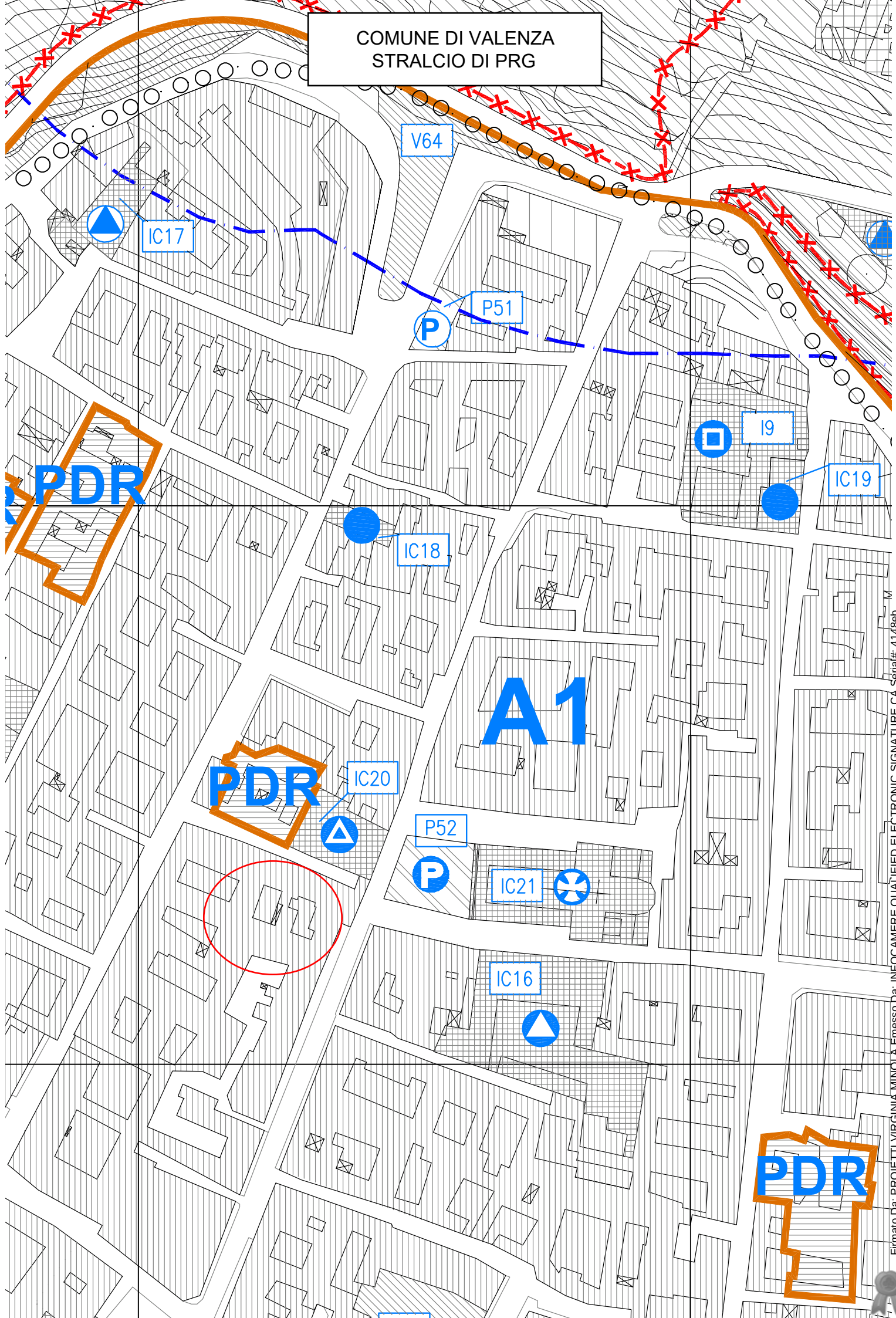
Compilata dal **GEOMETRA**
GENUARDI ANTONIO
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **ALESSANDRIA** n. 1297

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 50/3
n. 2227 sub 18

140
27 01 1992

COMUNE DI VALENZA
STRALCIO DI PRG



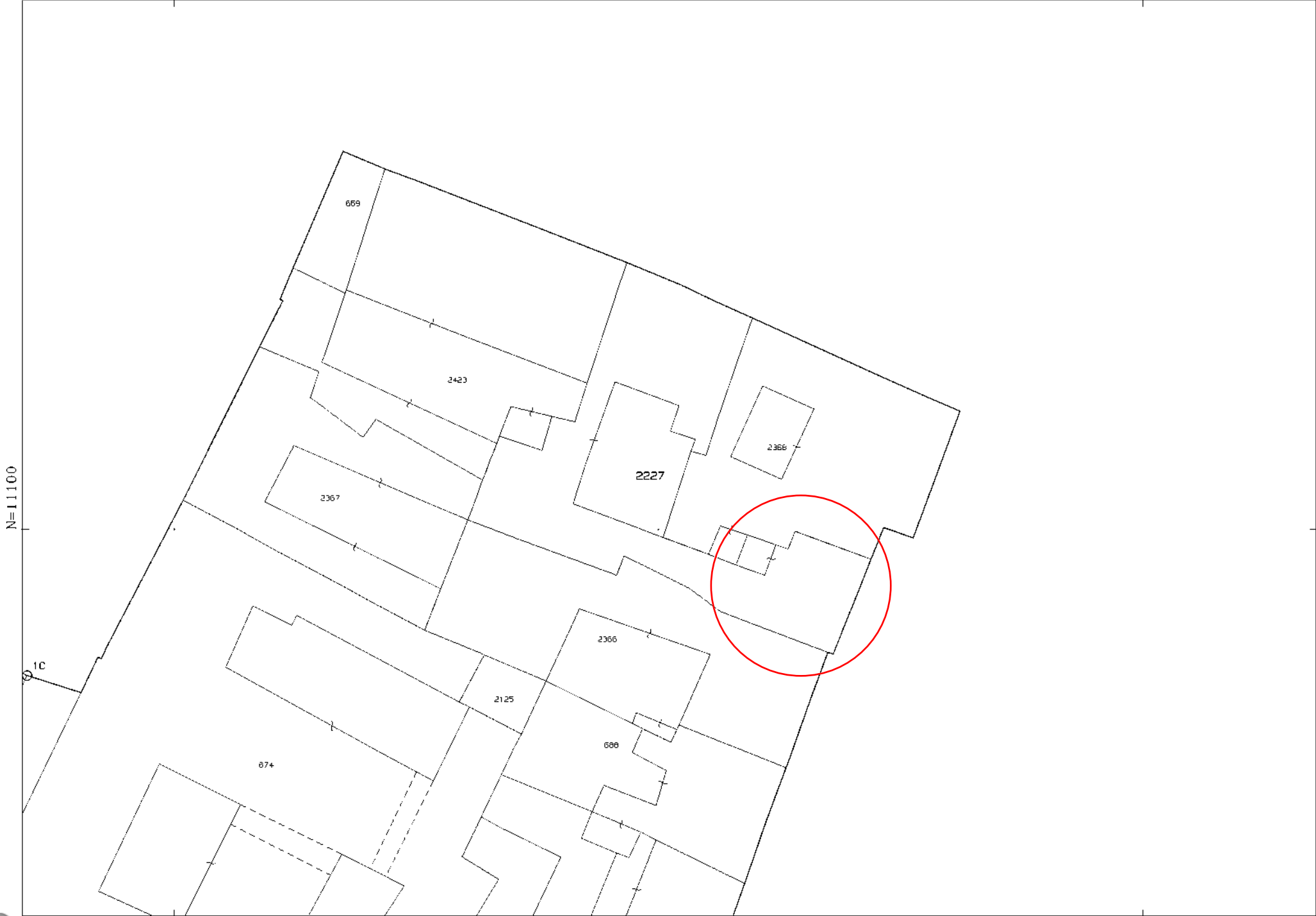
PANETTERIA SUB. 3











3584

MODULARIO
F. rig. rend. 487MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

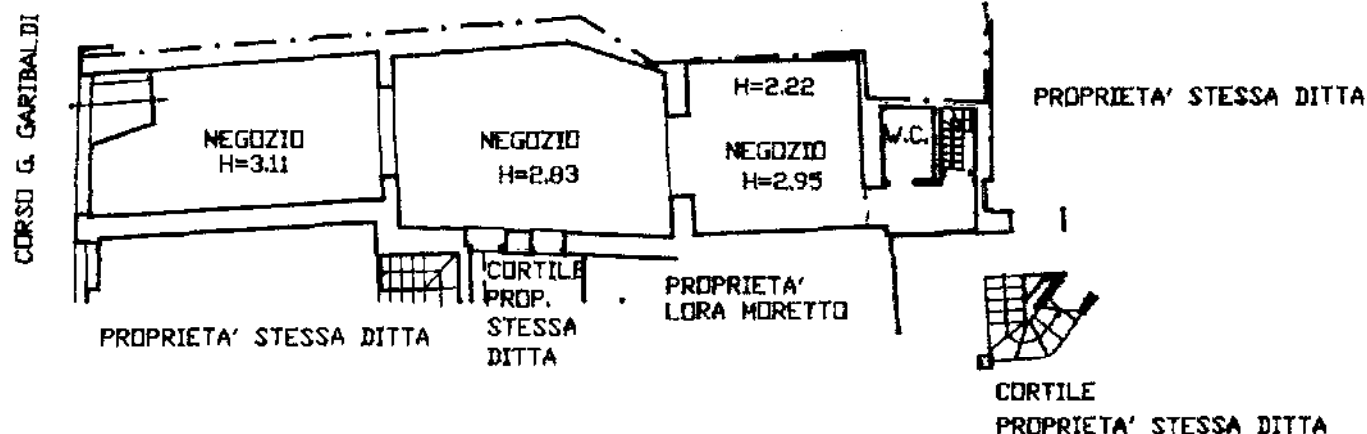
LIRE
350

74

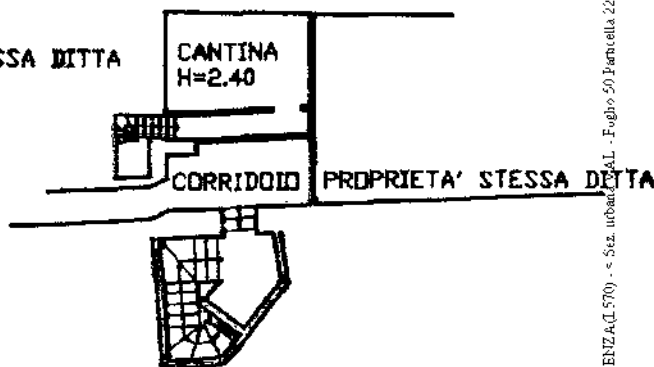
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALENZA via C.so G. GARIBALDI civ. 8

PIANTA PIANO TERRENO



PROPRIETA' STESSA DITTA



PIANTA PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



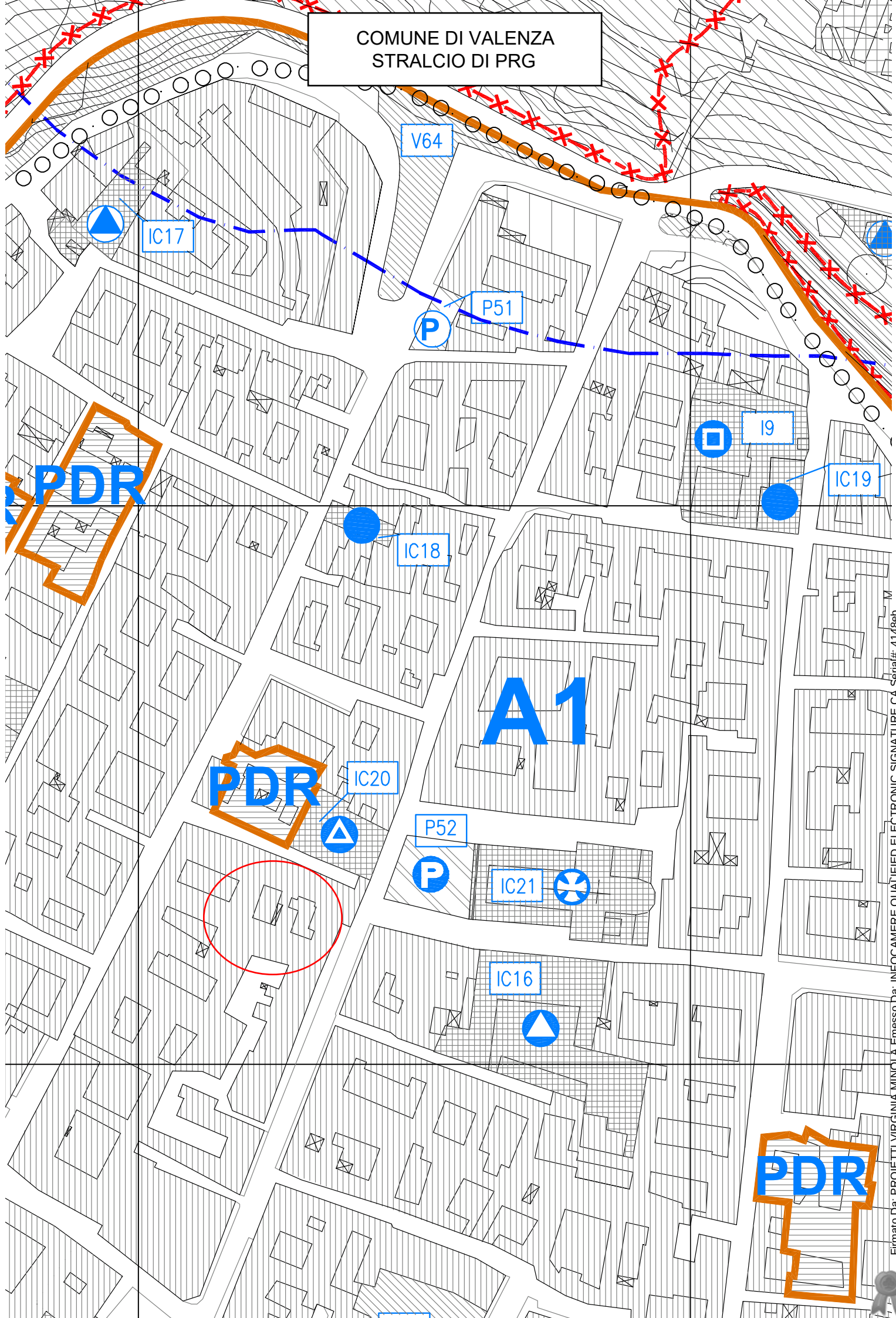
SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒Compilata dal **GEOMETRA**
GENUARDI ANTONIO
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**Identificativi catastali
F. 50/3

della provincia di ALESSANDRIA n. 1297

RISERVATO ALL'UFFICIO

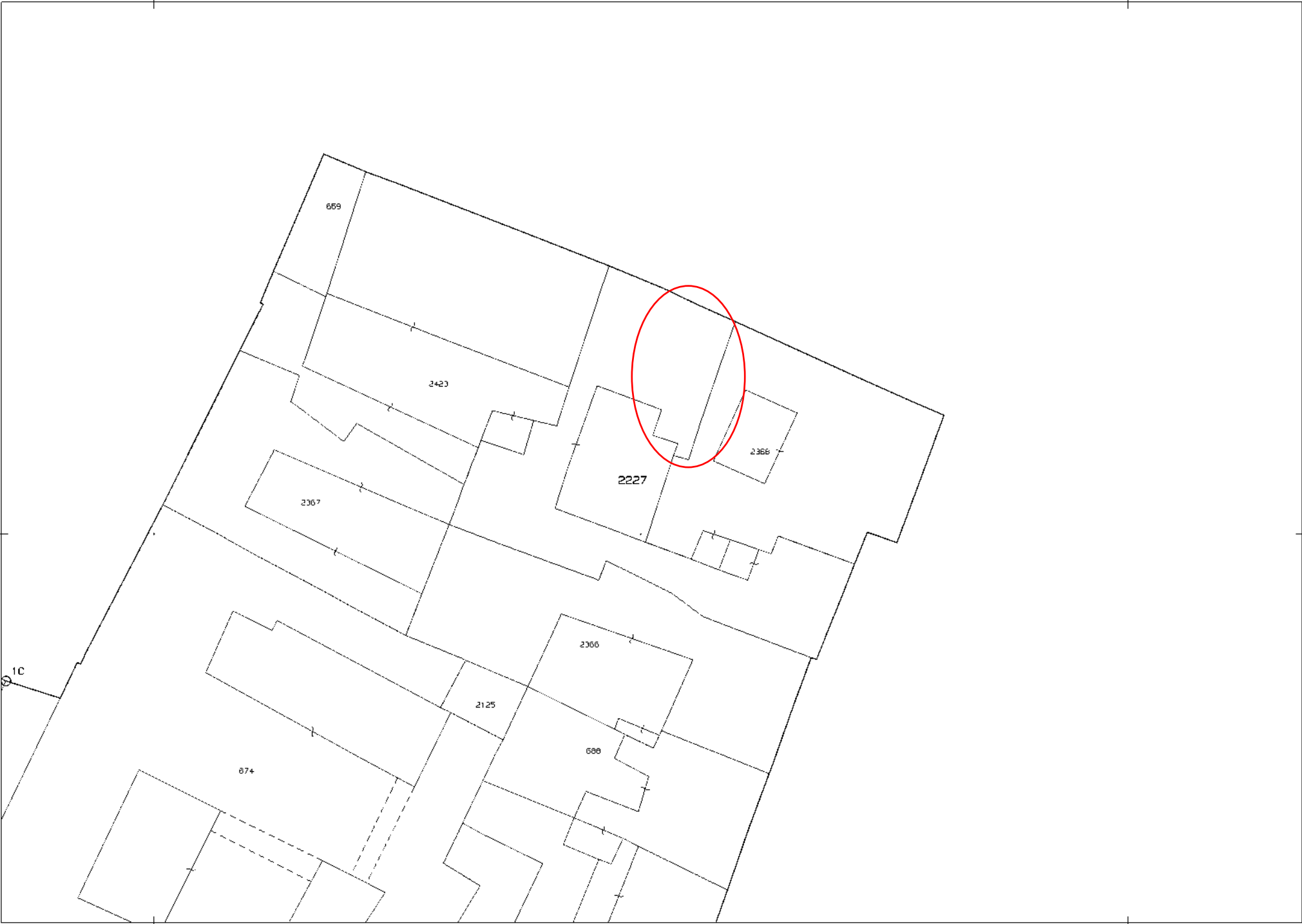
COMUNE DI VALENZA
STRALCIO DI PRG











MODULARIO
F. 710 rend. 1987

5504

76



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

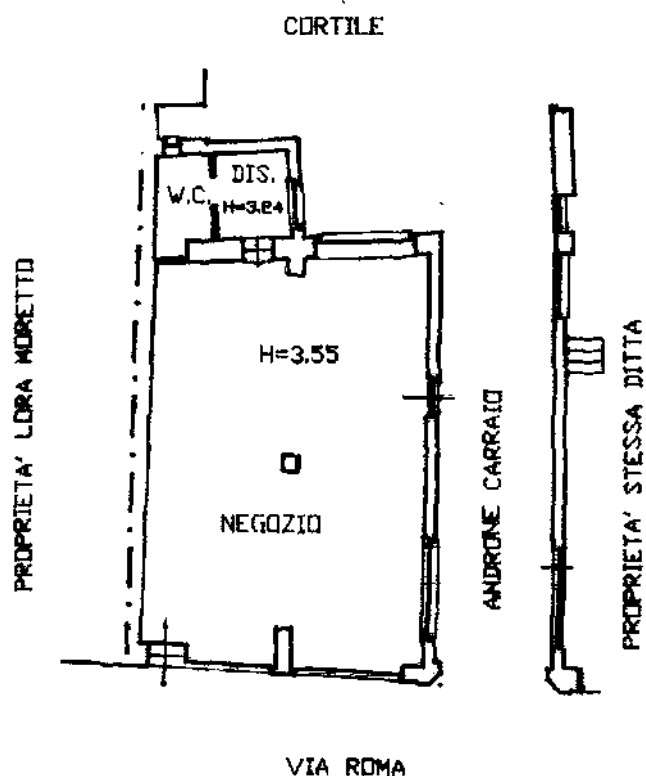
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 511 (CEU)

LIRE
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALENZA via ROMA civ. 7

PIANTA PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

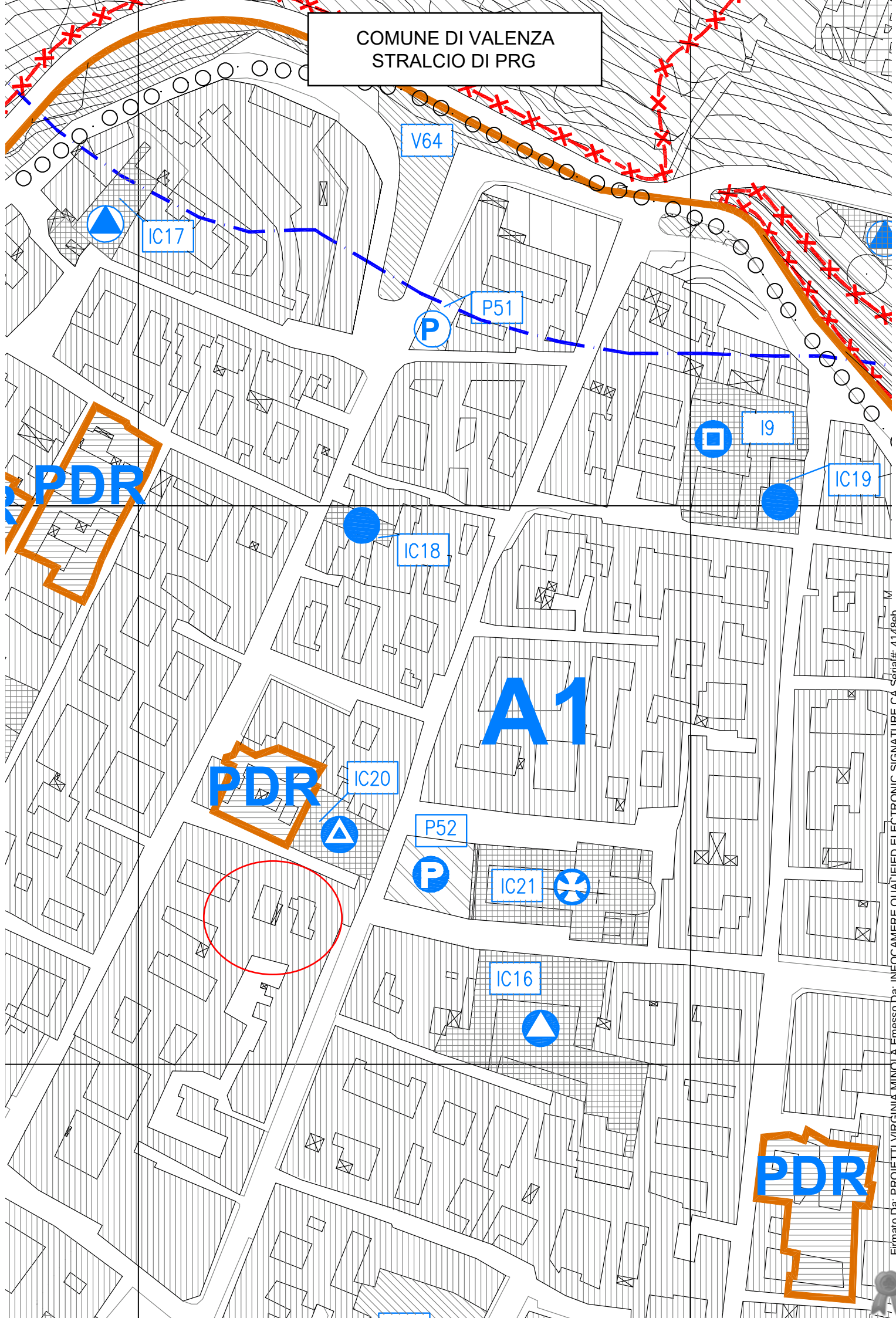
Identificativi catastali
F. 50/3
n. 2227 sub. 4

Compilata dal **GEOMETRA**
GENUARDI ANTONIO
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **ALESSANDRIA** 1297

RESERVATO ALL'UFFICIO

Handwritten signature

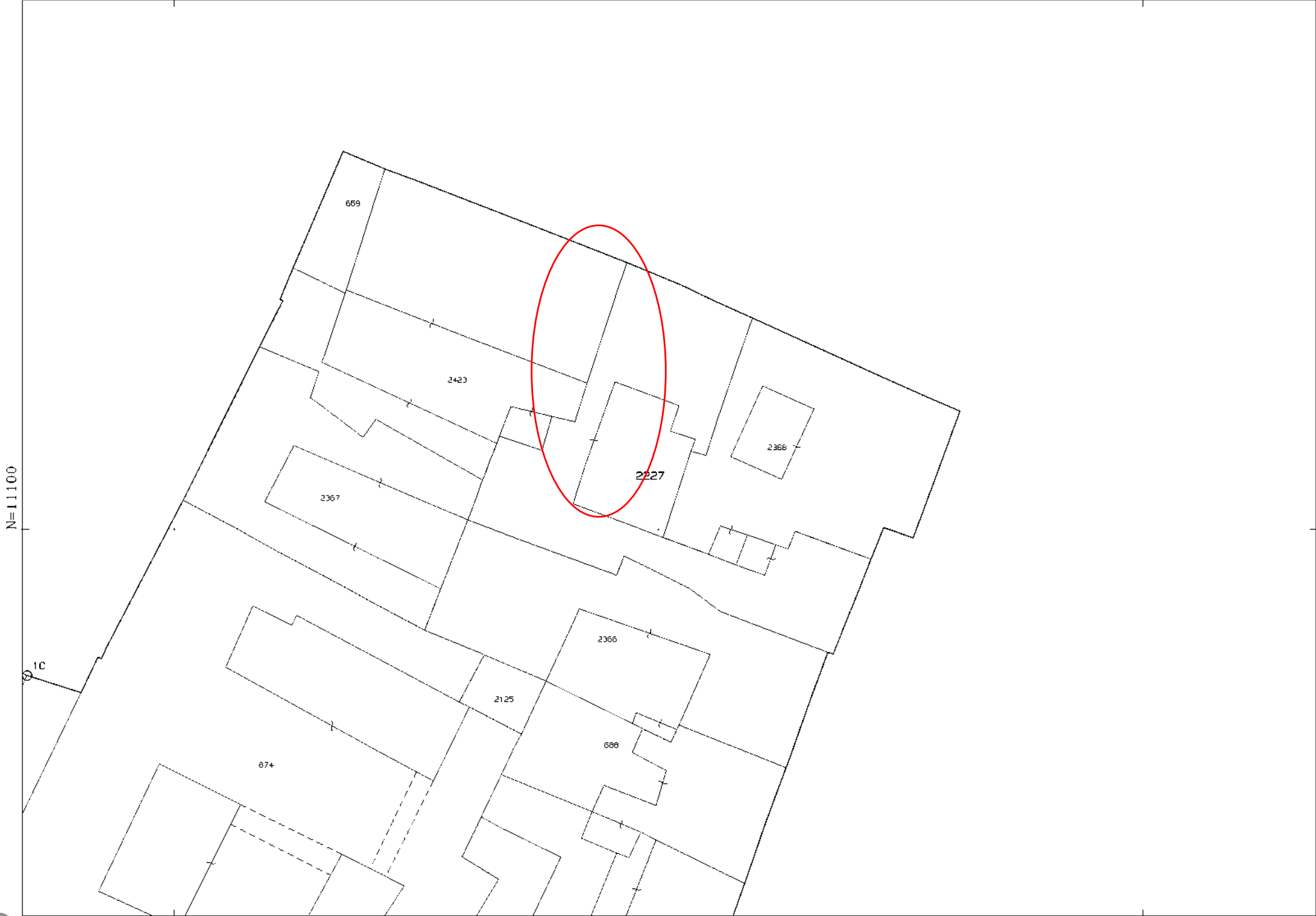
COMUNE DI VALENZA
STRALCIO DI PRG











MODULARIO
F. rig. rend. 487

3584



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 9N (CEU)

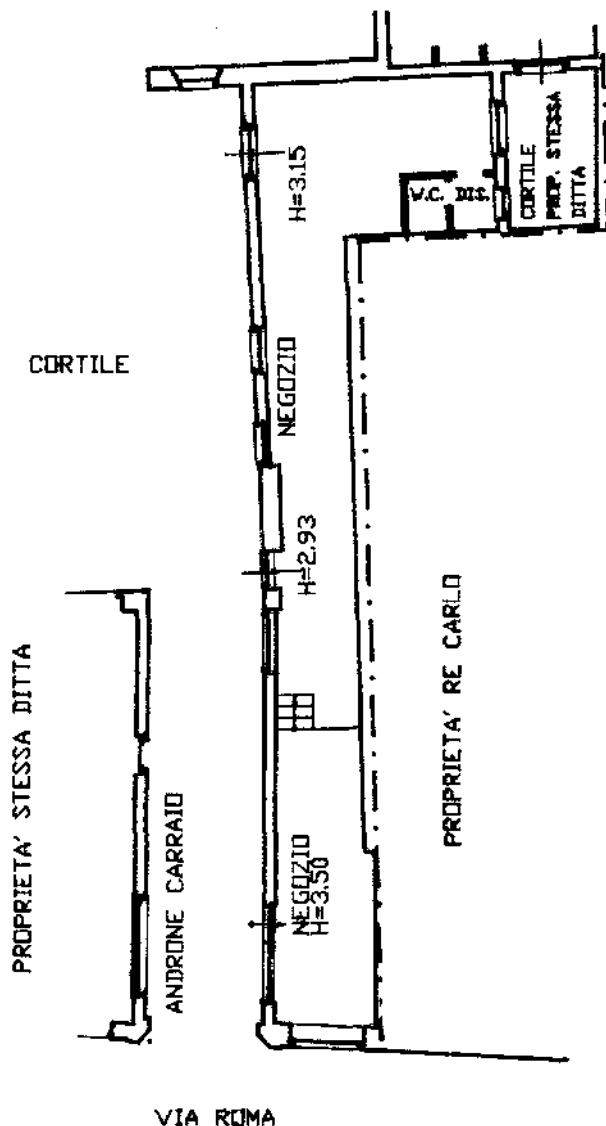
LIRE
350

77

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VALENZA** via **ROMA** clv. **11**

PIANTA PIANO TERRENO

PROPRIETA' STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio - Situazione al 23/12/2024 - Comune di VALENZA (d. 570) - S. urbana VAL. - Foglio 50 Particella 2227 Subalmeno 5 >
VIA ROMA n. 11 Piano T

Firmato Da: PROIETTI VIRGINIA MINOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4148eb

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **GEOMETRA**

GENUARDI ANTONIO

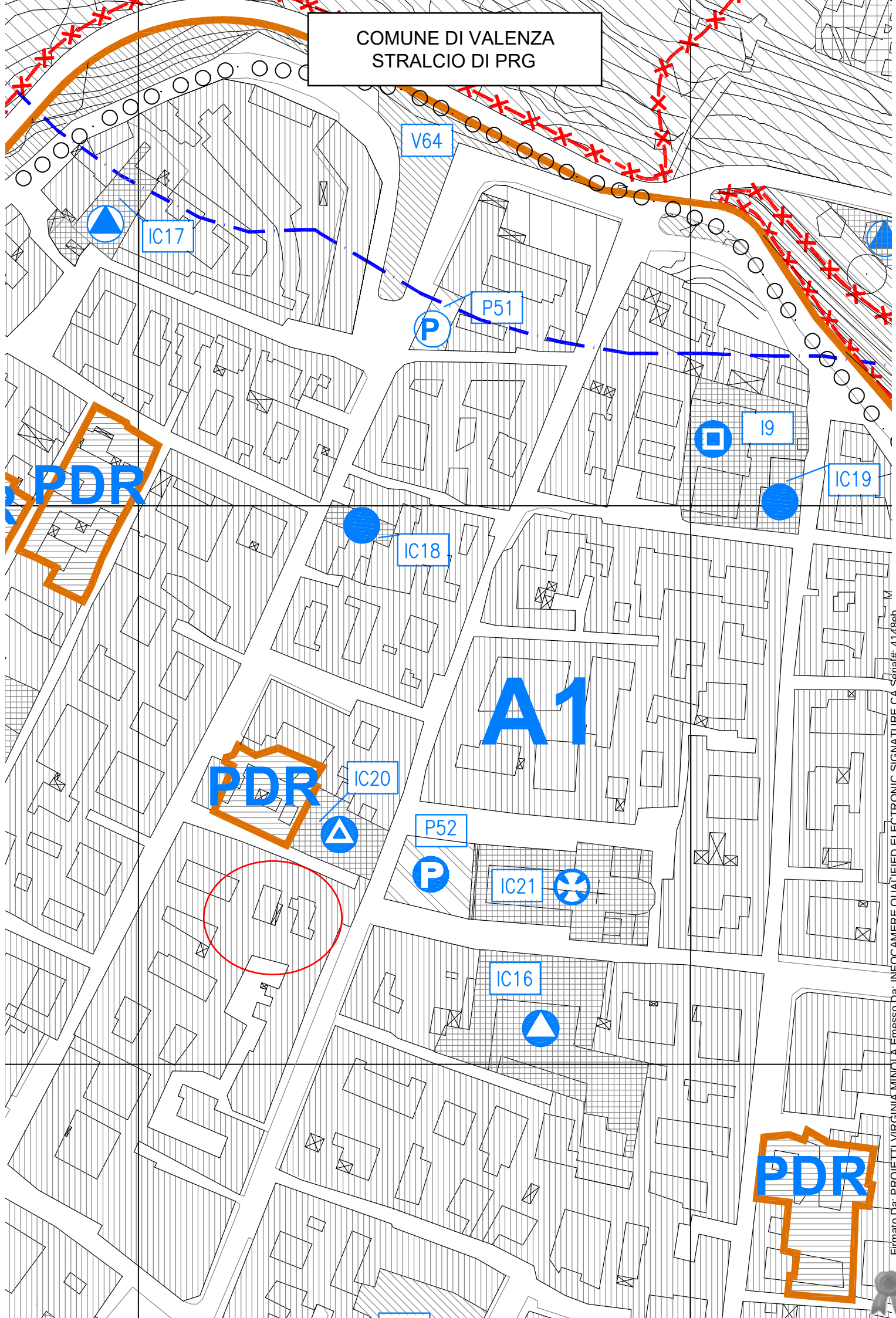
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

della provincia di **ALESSANDRIA** n. **1297**

Identificativi catastali
F. **50/3**

2227 sub 5

COMUNE DI VALENZA
STRALCIO DI PRG



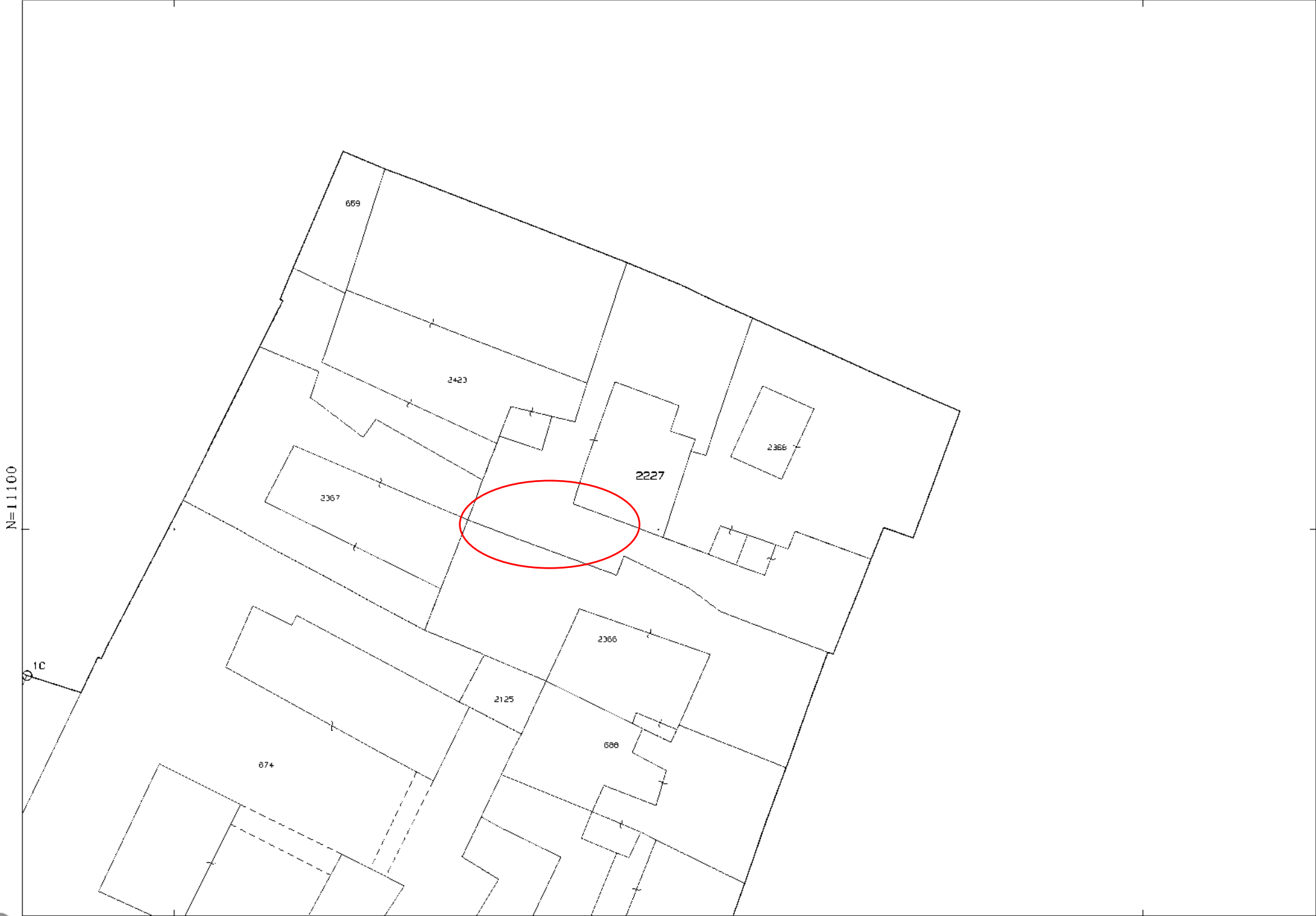






ALLEGATI LOTTO 5





Comune: (AL) VALENZA/A

Foglio: 50 All: C

Scala originale: 1:500

Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metr

Protocollo pratica T108892/2024

17-Dic-2024 10:40:43

MODULARIO
F. rig. rend. 007

3584



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

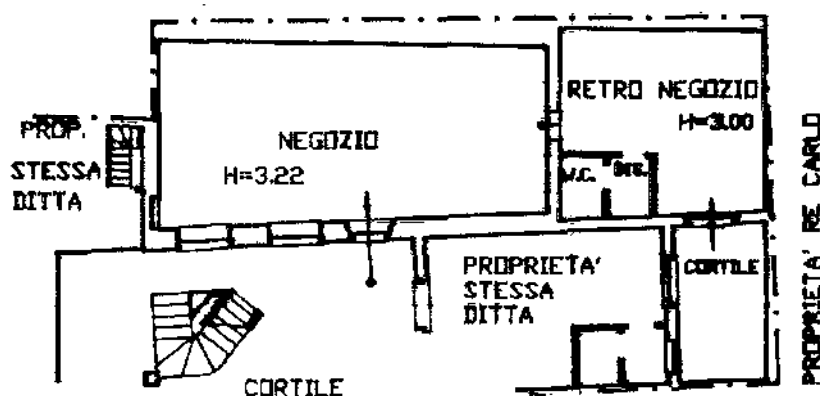
MOD. 8M (CELA)

LIRE
350

78

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALENZA via ROM civ. 11

PIANTA PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

F. 50/3

n. 2227 sub 6

Compilata dal GEOMETRA

GENUARDI ANTONIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di ALESSANDRIA n. 1297

Data: 23/12/2024 - N. pratica: AL0190665/2024 - Richiedente: PROIETTI VIRGINIA MINOLA - Ultima planimetria in atti

INSERVATO ALL'UFFICIO

140

27/01/1992

COMUNE DI VALENZA
STRALCIO DI PRG

