
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISEO SPV S.R.L.**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **210/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato unifamiliare con
accessori e sedime di pertinenza

Esperto alla stima: **Geometra Alessandra Luccardi**

Codice fiscale: LCCLSN67C49L304W

Studio in: Corso Romita 8/a - Tortona

Telefono: 0131867793

Email: aleluccardi@libero.it

Pec: alessandra.luccardi@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 13, particella 503, subalterno 4,

scheda catastale Allegato D,

indirizzo Via Alessandria, 79, piano T - 1 - 2, Comune Sale,

Categoria A/4, classe 2, consistenza 7, superficie 164, rendita € 285,60

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 13, particella 503, subalterno 3,

scheda catastale Allegato E,

indirizzo Via Alessandria, 79, piano T , Comune Sale,

categoria C/2, classe 1, consistenza 51, superficie 56, rendita € 65,85

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Libero

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Creditori Iscritti: BANCA REGIONALE EUROPEA, ISEO SPV S.R.L., BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA SPA

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Creditori Iscritti: BANCA REGIONALE EUROPEA, ISEO SPV S.R.L., BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Misure Penali: NO

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Continuità delle trascrizioni: NO

Non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità relativa alla Denuncia di successione registrata il 08/05/2006 al n. 32/819 apertasi il 23/11/2005.

8. Prezzo

Bene: Via Alessandria, 79 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

Prezzo base d'asta: 20.535,81 (dicono euro ventimilacinquecentotretacinque/81)



Beni in **Sale (AL)**
Località/Frazione
Via Alessandria, 79

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare con accessori e sedime di pertinenza

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

Data di presentazione: 21-10-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Alessandria, 79

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni,

Dati catastali:

foglio 13, particella 503, subalterno 4,

scheda catastale Allegato D,

indirizzo Via Alessandria, 79, piano T - 1 - 2, Comune Sale,

Categoria A/4, classe 2, consistenza 7, superficie 164, rendita € 285,60

Derivante da:

L'unità immobiliare risulta come sopra indicato in seguito a **AMPLIAMENTO** del 28/12/2012

Pratica n. AL0369886, **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 28/12/2013 Pratica n.

AL0262950 e **Variazione** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'unità

immobile nella sua consistenza attuale deriva dall'unità identificata al Foglio 13 Numero 503

sub 2 in seguito a **VARIAZIONE** del 21/07/2006 Pratica n. AL0129171 per **AMPLIAMENTO-**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE e

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2006 Pratica n. AL0143389 per **VARIAZIONE DI**

CLASSAMENTO. L'unità immobiliare come sopra indentificata deriva dalla soppressione

dell'unità identificata al foglio 13 numero 55 sub 2 esistente dall' Impianto meccanografico del

30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Trattasi di fabbricato unifamiliare costituente il lotto unico con l'adiacente portico e il sedime

comune alle suddette unità immobiliari

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare identificata al sub 4 : Bene comune non censibile identificato al

sub 1 su tre lati e sub 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto parte



dell'unità immobiliare è in stato di forte degrado con tetto, solai di interpiano e porzioni di strutture in elevazione crollati e dovrà essere demolita (vedere Allegato B e Allegato A Foto n. 2-4-11). La restante porzione risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma i lavori eseguiti non sono stati legittimati da un titolo abilitativo in quanto, la DIA presentata è stata archiviata su richiesta del progettista e D.L. (si rimanda al paragrafo 7.1 - Conformità edilizia), risulta inoltre riportato un ampliamento, effettivamente realizzato, che dovrà però essere demolito in quanto non autorizzato.

L'irregolarità riguarda sia le planimetrie del Catasto fabbricati sia la sagoma del fabbricato sulla mappa del Catasto Terreni perciò sarà necessario redigere un Tipo mappale per demolizione parziale.

Per regolarizzare la rappresentazione catastale (previa regolarizzazione edilizia) dovrà essere presentata una denuncia di variazione al Catasto fabbricati per demolizione con la quale si costituirà l'unità immobiliare che manterrà la categoria A/4 ed identificherà la porzione che, se pur in cattivo stato di manutenzione, si è conservata.

Regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Sagoma fabbricato e planimetria unità immobiliare identificata al sub 4

Tipo mappale in deroga per demolizione parziale : € 600,00

Richiesta E.M. : € 44,00

Registrazione TM : € 65,00

Denuncia di variazione con procedura Docfa per demolizione parziale : € 450,00

Tributi erariali per Docfa n. 1 unità: € 50,00

Oneri Totali: € 1.209,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso portico.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandria, 79

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS C.F. OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 13, particella 503, subalterno 3,

scheda catastale Allegato E,

indirizzo Via Alessandria, 79, piano T , Comune Sale,

categoria C/2, classe 1, consistenza 51, superficie 56, rendita € 65,85

Derivante da:

L'unità immobiliare risulta come sopra indicato in seguito a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2006 Pratica n. AL0143389 e successiva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'unità immobile nella sua consistenza attuale deriva dall'unità



identificata al Foglio 13 Numero 503 sub 2 in seguito a VARIAZIONE del 21/07/2006 Pratica n. AL0129171 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE e VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992. L'unità immobiliare come sopra indentificata deriva dalla soppressione dell'unità identificata al foglio 13 numero 55 sub 2 esistente dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Trattasi di portico da terra a tetto costituente il lotto unico con l'adiacente porzione di fabbricato a destinazione residenziale e con il sedime comune alle suddette unità immobiliari

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare identificata al sub 3 : Bene comune non censibile identificato al sub 1 su tre lati e sub 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare identificata al subalterno 3 risulta parzialmente crollata si sono conservate soltanto porzioni di struttura in elevazione e il tetto è completamente crollato (Allegato A - Foto n. 2-4-11) così come l'adiacente porzione del subalterno 4. Le strutture in elevazioni dovranno essere demolite (si rimanda al paragrafo 7.1 - Conformità edilizia)

Perciò dovrà essere presentata una denuncia di variazione che riguarderà entrambe le unità immobiliari al fine di aggiornare la mappa del catasto terreni e sopprimere l'unità immobiliare identificata al sub 3 per demolizione totale.

Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione totale unità immobiliare

Note: Gli oneri di regolarizzazione risultano già compresi in quelli indicati per l'aggiornamento del sub 4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto unico è ubicato in zona agricola a bassa densità abitativa ed è ubicato a circa 1,5 Km dal centro abitato del Comune di Sale.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Non presenti nelle immediate vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sale (AL), Via Alessandria, 79

Libero (gli immobili risultano disabitati)

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso portico

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sale (AL), Via Alessandria, 79

Libero (gli immobili risultano disabitati)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA SPA

contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Concesso a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio Carnevale Ricci in data 07/08/2006 ai nn. 21989/8628;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 18/08/2006 ai nn. 3513/741;

Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA

contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di TRIBUNALE DI TORTONA in data 18/02/2012 ai nn. 77/2012

iscritto/trascritto a Tortona in data 16/03/2012 ai nn. 968/725.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

a favore di ISEO SPV S.R.L.

contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 17/08/2022 ai nn. 2921/2022

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/09/2022 ai nn. 2983/2210.

Dati precedenti relativi ai corpi:

Unità immobiliare ad uso residenziale

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA SPA

contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Concesso a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio Carnevale Ricci in data 07/08/2006 ai nn. 21989/8628;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 18/08/2006 ai nn. 3513/741;

Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA

contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di TRIBUNALE DI TORTONA in data 18/02/2012 ai nn. 77/2012

Iscritto/trascritto a Tortona in data 16/03/2012 ai nn. 968/725.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

a favore di ISEO SPV S.R.L.

contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 17/08/2022 ai nn. 2921/2022

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/09/2022 ai nn. 2983/2210.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso portico



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sale (AL), Via Alessandria, 79****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Trattasi di fabbricato unifamiliare .**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna, trattasi di fabbricato unifamiliare.**Millesimi di proprietà:** Trattasi di fabbricato unifamiliare**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Risulta accessibile soltanto il piano terreno**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di fabbricato unifamiliare**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non noto in mancanza di Attestazione di prestazione energetica**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** La sottoscritta non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato**Avvertenze ulteriori:** La sottoscritta non è a conoscenza dell'esistenza di cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso portico****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sale (AL), Via Alessandria, 79****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Trattasi di fabbricato unifamiliare .**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna, trattasi di fabbricato unifamiliare.**Millesimi di proprietà:** Trattasi di fabbricato unifamiliare**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Risulta accessibile soltanto il piano terreno**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di fabbricato unifamiliare**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non noto in mancanza di Attestazione di prestazione energetica**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** La sottoscritta non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato**Avvertenze ulteriori:** La sottoscritta non è a conoscenza dell'esistenza di cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:**

Pasquale Rita Iole Emilia proprietario per l'intero dal 30/05/1984 al 23/11/2005.

In forza di denuncia di successione;

registrato a Tortona , in data 30/05/1984, ai nn. 35/628;

trascritto a Tortona, in data 29/10/1985, ai nn. 2562/1994.

Titolare/Proprietario:

Ferrari Fabrizio proprietario per 1/1 dal 23/11/2005 al 07/08/2006.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO ;

registrato a Tortona , in data 08/05/2006, ai nn. 32/819;

trascritto a Tortona , in data 21/06/2006, ai nn. 2511/1622.



Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni
dal 07/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carnevale Ricci , in data 07/08/2006, ai nn.
21988/8627;
trascritto a Tortona, in data 18/08/2006, ai nn. 3512/2310.

Continuità delle trascrizioni: NO

Si precisa che non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte del venditore

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Titolare/Proprietario:

Pasquale Rita Iole Emilia proprietario per l'intero dal 30/05/1984 al 23/11/2005.
In forza di denuncia di successione;
registrato a Tortona , in data 30/05/1984, ai nn. 35/628; trascritto a Tortona, in data 29/10/1985, ai
nn. 2562/1994.

Titolare/Proprietario:

Ferrari Fabrizio proprietario per 1/1 dal 23/11/2005 al 07/08/2006.
In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

registrato a Tortona , in data 08/05/2006, ai nn. 32/819;
trascritto a Tortona , in data 21/06/2006, ai nn. 2511/1622.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni
dal 07/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carnevale Ricci , in data 07/08/2006, ai nn.
21988/8627;
trascritto a Tortona, in data 18/08/2006, ai nn. 3512/2310.

Continuità delle trascrizioni: NO

Si precisa che non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte del venditore

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso portico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Alessandria, 79

Numero pratica: DIA N. 238 del 07/09/2006

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria - opere interne - revisione e installazione di impianti tecnologici

Presentazione in data al n. di prot. 238

NOTE:

In data 02/09/2009 è stata inviata dal tecnico incaricato dalla committenza richiesta di archiviazione della DIA e pertanto tale titolo abilitativo, come riferito dal tecnico del Comune di Sale, non ha nessuna valenza e gli interventi devono ritenersi eseguiti in assenza di titolo abilitativo

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lavori di manutenzione straordinaria, modifiche interne e agli impianti.

La DIA n. 238 del 07/09/2006 in seguito alla richiesta di archiviazione risulta annullata perciò non esiste titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori previsti dalla stessa. Tali lavori risultano parzialmente eseguiti si rende perciò necessaria la sanatoria delle opere eseguite.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Manutenzione straordinaria, modifiche interne e agli impianti.

SCIA in sanatoria : € 1.400,00

Sanzione pecuniaria: € 516,00

SCIA Agibilità : € 600,00

Dichiarazioni di conformità impianti: € 800,00

Attestato di prestazione energetica : € 350,00

Diritti di segreteria SCIA : € 50,00

Oneri Totali: **€ 3.716,00**

Note: Si precisa che tutti gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati sulla base delle informazioni in possesso della sottoscritta e della normativa vigente attuale e che gli stessi possono essere suscettibili di variazioni in base alle richieste degli uffici competenti. In particolare la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37 del T.U. dell'edilizia prevede una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Spesso viene applicata la sanzione in misura minima di €. 516. Nella fattispecie, considerato il cattivo stato di conservazione risulta difficile stabilire l'aumento di valore venale dell'immobile perciò l'importo della sanzione pecuniaria si ritiene possa ragionevolmente essere quantificato in € 516 da verificare con l'Ufficio tecnico del Comune di Sale contestualmente alla presentazione della pratica di sanatoria. In merito agli impianti con le informazioni in possesso della sottoscritta e con il solo esame visivo dello stato dei luoghi non è possibile stimare il costo di adeguamento degli stessi alla normativa vigente per l'ottenimento dell'Agibilità

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ampliamento sagoma fabbricato.

Si è riscontrata la costruzione del locale caldaia in ampliamento, rispetto alla sagoma del fabbricato risultante dagli elaborati grafici di cui alla DIA n. 238 del 07/09/2006. Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che urbanisticamente tale ampliamento essendo un vano tecnico potrebbe essere sanato ma, senza effettuare prove sui materiali e una progettazione esecutiva non è possibile valutare la conformità alla normativa strutturale vigente. In considerazione anche del valore di tale ampliamento e dell'incertezza relativa alla conformità della struttura alle normative vigenti si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi ante intervento.

Regolarizzabili mediante: Demolizione ampliamento

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento sagoma

Demolizione : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Si precisa che l'importo della demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi è stato stimato in base agli elementi in possesso della sottoscritta. Si precisa altresì che la demolizione comporterà l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento che risulta comunque da ultimare in quanto non è presente la caldaia ma soltanto la rete di distribuzione il cui tracciato parte appunto dal locale caldaia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Capanno in legno.

Nel giardino, tra il fabbricato esistente e la strada, è stato costruito in assenza di titolo abilitativo, un capanno in legno che risulta non sanabile sia dal punto di vista strutturale sia urbanisticamente in quanto ricade nella fascia di rispetto stradale che interessa la particella.

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale

Descrizione delle opere da sanare: Capanno in legno

Demolizione totale : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Porzione parzialmente crollata (Allegato B e Allegato A – Foto n. 2-4).

La porzione destinata ad accessori indiretti dell'unità residenziale risulta priva di tetto e solai di interpiano sono presenti resti delle murature in elevazione al solo piano terreno.

Regolarizzabili mediante:

Demolizione totale

Descrizione delle opere da sanare:

La porzione parzialmente crollata dovrà essere demolita completamente in quanto, a parere della sottoscritta lo stato di degrado in cui versano le strutture non ne consente il recupero. Dimostrando la preesistenza (esiste documentazione fotografica e rappresentazione grafica all'interno della pratica edilizia depositata per la porzione residenziale), si ritiene che tale porzione di fabbricato possa essere eventualmente ricostruita rispettando le dimensioni originarie e la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori, ma tale intervento è ammissibile soltanto per i soggetti (imprenditori agricoli singoli o associati ecc.....) ai sensi dei paragrafi 4 e 5 dell'Art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione

SCIA : L'intervento di demolizione può essere compreso nella SCIA per la sanatoria delle modifiche interne perciò il costo si può ritenere già computato

Lavori di demolizione e smaltimento materiale di risulta : € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4000,00**

Note: Si precisa che tutti gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati sulla base delle informazioni in possesso della sottoscritta e della normativa vigente attuale e che gli stessi possono essere suscettibili di variazioni in base alle richieste degli uffici competenti. Gli oneri riguardano esclusivamente la pratica di demolizione, nel caso di contestuale richiesta di ricostruzione le spese tecniche saranno maggiori e da valutare in base alla tipologia di ricostruzione. Gli oneri indicati per la demolizione e lo smaltimento non risultano comprensivi dei diritti di discarica in quanto l'immobile risulta già parzialmente crollato e invaso da vegetazione spontanea pertanto non sono quantificabili le quantità di materiale di risulta da conferire in discarica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il portico risulta parzialmente crollato.

Necessita di interventi di demolizione delle porzioni di strutture in elevazione ancora presenti in quanto soggette a progressivo deterioramento e al pericolo di ulteriori crolli . Con gli elementi in possesso della sottoscritta, dimostrando la preesistenza (esiste documentazione fotografica e rappresentazione grafica all'interno della pratica edilizia depositata per la porzione residenziale), si ritiene che il portico possa essere eventualmente ricostruito rispettando le dimensioni originarie e la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori, ma tale intervento è ammissibile soltanto per i soggetti (imprenditori agricoli singoli o associati ecc.....) ai sensi dei paragrafi 4 e 5 dell'Art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione

SCIA : L'intervento di demolizione può essere compreso nella SCIA per la sanatoria delle modifiche interne perciò il costo si può ritenere già computato

Lavori di demolizione e smaltimento materiale di risulta : € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Si precisa che tutti gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati sulla base delle informazioni in possesso della sottoscritta e della normativa vigente attuale e che gli stessi possono essere suscettibili di variazioni in base alle richieste degli uffici competenti. Gli oneri riguardano esclusivamente la pratica di demolizione, nel caso di contestuale richiesta di ricostruzione le spese tecniche saranno maggiori e da valutare in base alla tipologia di ricostruzione. Gli oneri indicati per la demolizione e lo smaltimento non risultano comprensivi dei diritti di discarica in quanto l'immobile risulta già parzialmente crollato e invaso da vegetazione spontanea pertanto non sono quantificabili le quantità di materiale di risulta da conferire in discarica.



Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il portico risulta parzialmente crollato. Necessita di interventi di demolizione delle porzioni di strutture in elevazione ancora presenti in quanto soggette a progressivo deterioramento. Con gli elementi in possesso della sottoscritta, dimostrando la preesistenza (esiste documentazione fotografica e rappresentazione grafica all'interno della pratica edilizia depositata per la porzione residenziale), si ritiene che il portico possa essere eventualmente ricostruito rispettando le dimensioni originarie e la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori, ma tale intervento è ammissibile soltanto per i soggetti di cui al paragrafo 5 dell'Art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione

SCIA : € 800,00

Diritti di segreteria : € 50,00

Lavori di demolizione e smaltimento materiale di risulta : € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.850,00**

Note: Si precisa che tutti gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati sulla base delle informazioni in possesso della sottoscritta e della normativa vigente attuale e che gli stessi possono essere suscettibili di variazioni in base alle richieste degli uffici competenti. Gli oneri riguardano esclusivamente la pratica di demolizione, nel caso di contestuale richiesta di ricostruzione le spese tecniche saranno maggiori e da valutare in base alla tipologia di ricostruzione. Gli oneri indicati per la demolizione e lo smaltimento non risultano comprensivi dei diritti di discarica in quanto l'immobile risulta già parzialmente crollato e invaso da vegetazione spontanea pertanto non sono quantificabili le quantità di materiale di risulta da conferire in discarica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Lo stato dei luoghi attuale richiede una regolarizzazione in quanto le strutture in elevazione sono parzialmente crollate perciò si ritiene si debba provvedere alla preventiva demolizione dei resti di strutture in elevazione che allo stato attuale subiranno un inevitabile degrado. Il titolo abilitativo avrà lo scopo di autorizzare l'esecuzione dei lavori e rappresentare l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova. Un eventuale intervento di recupero, a parere della sottoscritta e con gli elementi in suo possesso, richiederà comunque la demolizione dei resti esistenti e la ricostruzione per l'adeguamento alla vigente normativa sismico-strutturale.

L'art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale al paragrafo 5) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI: prevede al punto 5. interventi di demolizione e ricostruzione e di costruzione di aree libere: tali interventi sono ammessi solo per i soggetti di cui al comma 3 dell'articolo 25 LR56/77 e s.m.i. come precisato nel paragrafo 4 del presente articolo

4) MODALITA' PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE: Nelle aree agricole, il permesso di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

a- imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art.1 del DL.vo.18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all' allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.



b- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli Enti Locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc.)

Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi interventi edificatori è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi delle colture in atto e in progetto;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura tra gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e purchè appartenenti al Comune di Sale o ai Comuni confinanti;

e) le sanzioni, oltre a quelle previste all'articolo 69, LR 56/77 e smi, per l'inosservanza degli impegni assunti.

Gli adempimenti di cui ai punti b. e c. del presente comma, sono necessari per l'edificazione di nuove residenze rurali o per interventi di demolizione con nuova costruzione rilasciabili agli aventi diritto.

L'atto di impegno di cui sopra è trascritto sui Registri di proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso di costruire il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo regolarmente registrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso portico

7.2 Conformità urbanistica:

Via Alessandria, 79

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 11/2014
Zona omogenea:	Zona E - Aree per attività agricola - Classe IIIb
Norme tecniche di attuazione:	L'Articolo 22- Aree per attività agricole definisce la normativa relativa alla zona di PRG in cui è ubicato l'immobile. L'immobile risulta altresì in fascia di rispetto stradale e in Zona Classe IIIb le cui disposizioni sono riportate nell'Art. 9 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - Fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI – La ricostruzione delle porzioni parzialmente crollate è ammissibile soltanto per i soggetti (imprenditori agricoli singoli o associati ecc.....) ai sensi dei paragrafi 4 e 5 dell'Art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ampliamento sagoma fabbricato.

Si è riscontrata la costruzione del locale caldaia in ampliamento, rispetto alla sagoma del fabbricato risultante dagli elaborati grafici di cui alla DIA n. 238 del 07/09/2006. Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che urbanisticamente tale ampliamento essendo un vano tecnico potrebbe essere sanato ma, senza effettuare prove sui materiali e una progettazione esecutiva non è



possibile valutare la sanabilità sotto il profilo della normativa strutturale. In considerazione dell'incertezza relativa alla conformità della struttura alle normative vigenti si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi ante intervento.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento sagoma

Note: Gli oneri di regolarizzazione risultano riportati al paragrafo sulla conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Capanno in legno non autorizzato realizzato all'interno della fascia di rispetto di rispetto stradale.

Nel giardino, tra il fabbricato esistente e la strada, è stato costruito in assenza di titolo abilitativo, un capanno in legno che risulta non sanabile sia dal punto di vista strutturale sia urbanisticamente in quanto ricade nella fascia di rispetto stradale che interessa la particella.

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale per ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione dell'ampliamento

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono riportati al paragrafo sulla conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso residenziale

Via Alessandria, 79

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 11/2014
Zona omogenea:	Zona E - Aree per attività agricola - Classe IIIb
Norme tecniche di attuazione:	L'Articolo 22- Aree per attività agricole definisce la normativa relativa alla zona di PRG in cui è ubicato l'immobile. L'immobile risulta altresì in fascia di rispetto stradale e in Zona Classe IIIb le cui disposizioni sono riportate nell'Art. 9 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - Fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI – La ricostruzione delle porzioni parzialmente crollate è ammissibile soltanto per i soggetti (imprenditori agricoli singoli o associati ecc.....) ai sensi dei paragrafi 4 e 5 dell'Art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La porzione di immobile a destinazione portico, di evidente remota costruzione, soddisferebbe sostanzialmente il requisito di conformità urbanistica ma nello stato attuale necessita di interventi di demolizione ed eventualmente ricostruzione, con le limitazioni di cui al paragrafo 4 e 5 dell'Art. 22 delle NdA del PRG del Comune di Sale, relativamente ai soggetti che possono eseguire interventi di demolizione e ricostruzione (Vedere Paragrafo Conformità edilizia)

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare ad uso portico

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unità immobiliare ad uso residenziale**

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da un corpo in cattivo stato di conservazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto e adiacente porzione e destinazione accessori



parzialmente crollata (Planimetria - Allegato B).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **289,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: Periodo anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano terreno e 2,40 al primo piano

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

Stato di manutenzione generale: cattivo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile che risulta disabitato da parecchio tempo, si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Inoltre essendo situato in zone a bassa densità abitativa è stato oggetto di furto della porta di ingresso e in passato il proprietario ha riferito che era stato occupato abusivamente e fatto sgomberare con l'ausilio delle forze dell'ordine. Per il sopralluogo sono intervenuti i Carabinieri della stazione di Castelnuovo Scrivia in quanto il proprietario sospettava nuovamente un'occupazione abusiva avendo riscontrato la mancanza della porta d'ingresso e lo scasso dei serramenti del piano terreno. Durante tale sopralluogo si è potuto riscontrare che qualcuno si era introdotto ma al momento non risultava occupata. Il proprietario si è impegnato a chiudere con dei tavolati l'ingresso in modo da impedire ulteriori accessi da parte di estranei.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da demolire**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Non è stato possibile verificare da vicino la struttura del tetto in quanto la scala di accesso al sottotetto non risultava percorribile, ma il cornicione di gronda nella parte retrostante rispetto la via pubblica, si presenta in pessimo stato, parzialmente crollato e privo di canali di gronda (Allegato A - Foto n.5)

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Fognatura recapito: **fossa biologica**



Note: Il fabbricato risulta ubicato in zona agricola, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, non servita da fognatura comunale. All'interno della pratica edilizia DIA n. 238/2006 è stata rinvenuta la richiesta di Autorizzazione allo scarico in dispersione nella zona retrostante il fabbricato. Tale pratica comprensiva di elaborati grafici e Relazione geologica risulta inoltrata dal comune al servizio competente ARPA ma non è stato rinvenuto il parere e l'Autorizzazione allo scarico. Il tecnico comunale non ha saputo fornire altre informazioni in merito. Non è stato possibile accertare l'effettiva realizzazione del tracciato come previsto negli elaborati grafici allegati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Considerata la tipologia degli interruttori è probabile che l'impianto sia stato oggetto di intervento in occasione dei lavori eseguiti nel 2006 ma dall'esame visivo e con gli elementi in possesso della sottoscritta non è possibile se lo stesso sia conforme alla normativa vigente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Le condizioni in cui versa il fabbricato non consentono di stabilire se l'impianto sia a norma e neppure se lo stesso sia funzionante.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Il proprietario ha riferito di aver realizzato un impianto di riscaldamento a pavimento
Stato impianto	non in uso in quanto manca la caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	Considerata la tipologia dei tubi visibili nel locale caldaia è probabile che l'impianto sia stato oggetto di intervento nell'ambito dei lavori eseguiti nel 2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	L'impianto non risulta visibile. Si è potuta riscontrare solo la presenza delle tubazioni della rete di distribuzione interna nel locale caldaia mentre non è presente la caldaia.
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Con le informazioni in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se esistano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale è stato applicato l'indice mercantile alle rispettive superfici lorde. La superficie lorda commerciale dell'abitazione è pari a mq. 166 comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero. La superficie commerciale del sottotetto è stata computata applicando alla superficie lorda l'indice mercantile del 20%. Il valore del sedime comune alle due unità immobiliari che compongono il lotto unico si considera compreso nel valore attribuito alla presente unità immobiliare ma destinazione residenziale. Alla superficie commerciale calcolata come sopra indicato è stato applicato il prezzo unitario. La parte di unità immobiliare parzialmente crollata (Allegato B e Allegato A - Foto n. 2 - 4) è stata indicata nella consistenza applicando un prezzo unitario pari a 0 €/mq. in virtù del fatto che il tetto e il solaio tra il piano terra e il primo piano sono crollati. Si sono conservate soltanto porzioni di muratura del piano terreno, le cui condizioni di stabilità sono precarie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - Piano terreno	superf. esterna lorda	63,00	1,00	63,00
Abitazione - Primo piano	superf. esterna lorda	63,00	1,00	63,00



Abitazione accessori - Sottotetto	superf. esterna lorda	63,00	0,20	12,60
Accessori indiretti parzialmente crollati al piano terreno	superf. esterna lorda	50,00	0,35	17,50
Accessori indiretti parzialmente crollati al primo piano	superf. esterna lorda	50,00	0,20	10,00
289,00				166,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Alessandria – Extraurbano/ Agricole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 680

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Unità immobiliare ad uso portico**

Porzione di fabbricato a destinazione portico da terra a tetto in stato di degrado tale da non consentirne l'utilizzo (Planimetria - Allegato C). Come visibile nella documentazione fotografica (Allegato A - Foto n. 2-4) il tetto e parte delle strutture in elevazione sono crollati, sono visibili le macerie e i resti delle strutture verticali.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Periodo anteriore al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. da 6,20 a 8,20 (altezze desunte dalle planimetrie catastali in quanto il tetto è crollato e non si possono stabilire le altezze interne precedenti al crollo)

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: La porzione di immobile, identificata al sub 3, a destinazione portico da terra a tetto risulta parzialmente crollata sono presenti solo i resti di alcune porzioni di strutture verticali, mentre il tetto è completamente crollato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da demolire**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **nessuno** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:



Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Con le informazioni in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità immobiliare è parzialmente crollata (Allegato B e Allegato A - Foto n. 2 - 4) perciò alla consistenza è stato applicato un prezzo unitario pari a 100 €/mq. in virtù del fatto che allo stato attuale il valore è rappresentato unicamente dalla possibilità di ricostruzione ai soli soggetti indicati al paragrafo 4 dell'Art. 25 delle Nda del PRG del Comune di Sale (così come meglio specificato al paragrafo 7.1 Conformità edilizia)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico da terra a tetto	superf. esterna lorda	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

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

Per determinare il valore del bene, la scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo, calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si sono effettuate indagini consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e i siti internet Immobiliare.it e Borsino Immobiliare.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione in zona agricola del Comune di Sale, dell'età dell'immobile, della consistenza dimensionale, delle caratteristiche costruttive e **soprattutto dello stato di conservazione e manutenzione nonché di tutto quanto esposto riguardo le verifiche effettuate in merito alla regolarità edilizia e catastale.** I valori unitari sono stati determinati tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

In merito al portico, le cui condizioni di degrado non ne consentono l'utilizzo, si è ritenuto di applicare una riduzione del valore pari al 100%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it, Borsino immobiliare;

Altre fonti di informazione: Tecnici operanti in zona..

8.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare ad uso residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.718,60.

Considerata l'ubicazione, la consistenza, il cattivo stato di conservazione dell'immobile, nonché il crollo di una porzione di unità immobiliare destinata ad accessori. Considerato altresì che non risultano quantificabili gli interventi per la demolizione totale della parte parzialmente crollata o per il suo eventuale recupero, così come gli interventi da realizzare sugli impianti esistenti al fine di adeguarli alla normativa vigente, si è ritenuto di applicare una riduzione del 40% al valore determinato applicando il prezzo unitario alla superficie commerciale. Tale stima è essenzialmente l'espressione delle potenzialità dell'unità immobiliare in quanto volumetria esistente, già oggetto di recente intervento di recupero, purtroppo parzialmente vanificato dalla mancanza di interventi di manutenzione e conservazione di quanto realizzato e della porzione esistente non oggetto di interventi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Piano terreno	63,00	€ 430,00	€ 27.090,00
Abitazione - Primo piano	63,00	€ 430,00	€ 27.090,00
Abitazione accessori - Sottotetto	12,60	€ 430,00	€ 5.418,00
Accessori indiretti parzialmente crollati al piano terreno	17,50	€ 0,00	€ 0,00
Accessori indiretti parzialmente crollati al primo piano	10,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.598,00
<u>Vedere criteri di stima</u> detrazione del 30.00%			€ -17.879,40
Valore Corpo			€ 41.718,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.718,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.718,60

Unità immobiliare ad uso portico. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Considerato lo stato in cui versa la porzione identificata al subalterno 3 e tenuto conto del fatto che urbanisticamente (in base agli elementi possesso della sottoscritta, alla normativa strutturale attuale nonché secondo quanto riferito dal responsabile del servizio) **la ricostruzione risulta ammissibile soltanto ai soggetti definiti dai paragrafi 4 e 5 dell'Art 22 delle norme di attuazione ma non il recupero dell'esistente (le cui caratteristiche non possono soddisfare le attuali prescrizioni relative alle opere strutturali) che perciò andrà demolito totalmente ed eventualmente ricostruito, è stata applicata una detrazione del 100% al valore dell'immobile.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico da terra a tetto	55,00	€ 100,00	€ 5.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.500,00



<u>Vedere criteri di stima</u> detrazione del 100.00%	€ -5.500,00
Valore Corpo	€ 0,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare ad uso residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	166,10	€ 41.718,60	€ 41.718,60
Unità immobiliare ad uso portico	Magazzini e locali di deposito [C2]	55,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 6.257,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.925,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 20.535,81**Allegati**

- A - Documentazione fotografica
- B - Planimetria porzione a destinazione residenziale
- C - Planimetria portico
- D - Planimetria catastale sub 4
- E - Planimetria catastale sub 3
- F - Estratto di mappa

Data generazione:
28-03-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Luccardi

