

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

– Sezione Fallimentare –

Giudice Delegato

DOTT.SSA ELISA TROTTA

Curatore Fallimentare

AVV. MARIANGELA RESTAINO

**FALLIMENTO VARENGO PAN SAS DI XXXXXXXX XXXXXXXXX &
C., nonché dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXX
XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX R.G n. 24/2021**

Perizia di stima di BENI IMMOBILI e TERRENI

SOMMARIO

- BENI IMMOBILI

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

ELENCO DEGLI IMMOBILI

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) DESTINAZIONE URBANISTICA:

2) PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITÀ E REGOLARITÀ EDILIZIA

3) DIFFORMITÀ RILEVATE

4) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6) PLANIMETRIA CATASTALE

3. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

4. CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO

ALLEGATI

- TERRENI

6. METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

7. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

7.1 UBICAZIONE

7.2 SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATI

7.2 INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO
DI PERIZIA

8. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

8.1 LOTTO 1

8.2 LOTTO 2

8.3 LOTTO 3

9. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

11. CONCLUSIONI FINALI

ALLEGATI

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Claudio Visentin con studio in Torino, Via Melchiorre Gioia n. 10/A, iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 3051, a seguito di incarico ricevuto in qualità di perito per rispondere al seguente quesito:

“Accertata la consistenza e la proprietà, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, il perito determini il valore di mercato degli immobili di pertinenza del Fallimento, acquisisca i documenti catastali del caso, specifichi la situazione ipotecaria, accerti la regolarità urbanistico-edilizia”.

Ispezionati i luoghi, acquisita copia dei documenti catastali e degli atti autorizzativi comunali, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

BENI IMMOBILI

RELAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, sita nel Comune di Gabiano – Fraz.ne Varengo, lungo via Via Santa Lucia.

Sono stati appresi all'attivo fallimentare i seguenti beni immobili di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX per la piena proprietà (quota di ½ ciascuno) come da istanza di autorizzazione alla nomina del Ill.mo giudice delegato: Dr.ssa Elisa Trotta:

- 1) **Laboratorio** per la panificazione ed il commercio di prodotti della panificazione in genere in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T, censito al **N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 1** categoria C/3, classe 2.
- 2) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1-S1, Censito al **N.C.E.U.:** **Foglio 22 Part. 383 sub. 2** categoria A/4, classe 3.
- 3) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T-1, Censito al **N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 3** categoria A/2, classe 1.
- 4) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1, Censito al **N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 4**, categoria A/4, classe 1.
- 5) **Locale autorimessa** in Gabiano Via Santa Lucia 18, piano T, Censito al **N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 5**, categoria C/6, classe 1.

- 6) **Tettoie** in Gabiano Via Santa Lucia 18, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 6**, categoria C/7, classe U.
- 7) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16, piano T-1-S1, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 258 sub. 1**, categoria A/4, classe 2.
- 8) **Locale di Sgombero** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 258 sub. 2**, categoria C/6, classe 1.
- 9) **Casa di civile abitazione** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 11, piano T-1-2, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 370 sub. 1**, categoria A/2, classe 1.
- 10) **Locale di Deposito/autorimessa** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 11, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 370 sub. 2**, categoria C/2, classe U.

2. CONFINI

Elenco particelle confinanti con quelle dei fabbricati in oggetto di perizia.

Catasto Terreni di Alessandria, al Foglio 22 Comune di Gabiano con i seguenti mappali:

Confini con **Part.lla 383**:

- Part.lla 249
- Part.lla 251
- Part.lla 253
- Part.lla 254
- **Part.lla 255**
- **Part.lla 256**
- Part.lla 258
- **Part.lla 259**

Confini con **Part.lla 258**:

- Part.lla 383
- Part.lla 251
- Part.lla 384

Confini con **Part.lla 370**:

- Part.lla 241
- Part.lla 243
- Part.lla 414

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) LABORATORI

Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 1**, Via Santa Lucia 20, piano T

Laboratorio per la panificazione ed il commercio di prodotti della panificazione in genere, sito al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra. L'unità è adiacente su lato Sud e Nord ad unità di abitazione censite: al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 258 sub. 1 e Foglio 22 Part. 383 sub. 2, rispettivamente.

Presenta un'altezza media di 3,15 m ed è composto di tre laboratori di superficie 97,1 mq; 53,6 mq; 53,36 mq; servizi di bagno ed antibagno di 23 mq, un ufficio di 4,42 mq, e un disimpegno di 15,8 mq.

All'ingresso è presente un accesso ad un locale ripostiglio oltre a un ingresso interno per accedere all'unità immobiliare censita al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 2. È presente una apertura verso lato Sud dei laboratori per l'accesso ad una parte dell'unità immobiliare adiacente (Censita al N.C.E.U.: Foglio. 22 Part. 258 sub.1).

Tutti i vani sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre con infissi in metallo e vetro. L'accesso ai laboratori avviene dal cortile interno tramite il passo carrabile che permette l'ingresso anche ad altre unità immobiliare.

Il cortile interno collega la suddetta unità immobiliare con le altre censite al N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 22 Part. 383 sub. 2-3 e Foglio 22 Part. 258 sub. 1-2. Il cortile è completamente recintato e fornito di impianto di illuminazione. Recinzione su lato Strada e cancello carrabile. Il cancello ha apertura automatizzata. La corte è destinata prevalentemente a parcheggio ed in parte a marciapiede perimetrale con una ridotta area verde.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXX è compreso:

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ D.I.A** prot. al N° 2088 in data 26/05/1997 per l'esecuzione dei lavori: Variazione di apertura esterna, da finestra a porta, nel prospetto Est, per creazione di uscita di sicurezza del locale ad uno panificio.
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98** in data 05/11/1998. per l'esecuzione dei lavori: **Nuova costruzione residenziale e laboratorio artigianale.** (*Allegato: Concessione 64/98*).
 - **Certificato alla Abitabilità – usabilità in sanatoria.** Autorizza la abitabilità di fabbricato di civile abitazione composta come da progetto approvato nonché l'Agibilità di Laboratorio Artigianale, come da progetto approvato con concessione in sanatoria N° 64/98.
- **Rinnovo Certificato Prevenzione Incendi ART.4 D.P.R n.37/98** rilasciato in data 11 Giu. 1998 con PROT. N. 2311.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- **CONCESSIONE EDILIZIA N° 27/2001** in data **27/12/2001**. Protocollata in Comune al n° **246**. Per l'esecuzione dei lavori: "Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso al fabbricato di proprietà" con la seguente destinazione: **Laboratorio artigianale al piano terreno e alloggio di civile abitazione al Piano Primo.** (*Allegato: conc. 27/2001*)
 - **D.I.A - Denuncia Inizio Lavori** in relazione alla concessione N° **27/2001**.

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

- **Realizzazione di apertura** verso lato sud dei laboratori per l'accesso ad una porzione dell'unità immobiliare adiacente (Part. 258 sub.1).
- **Diverso numero dei gradini** per l'accesso a unità immobiliare con Part. 383 sub. 2.
- **Ampliamento dei servizi igienici all'esterno della sagoma dell'edificio**, per l'inserimento di due bagni con spogliatoi. La zona dei servizi presenta una superficie maggiore e una distribuzione interna diversa a quella riportata in Comune nella pratica **N° 64/98**.
- **Modifica di Prospetto Sud** per inserimento di N°4 finestre nei servizi igienico-sanitari.
- **Modifica di Prospetto** per inserimento di finestra lato Sud-Est (corpo scale ingresso).

L'immobile presenta delle irregolarità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98** in data **05/11/1998** e alla **CONCESSIONE al N° 12/2002** in data **02/08/2002**, **IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE N° 27/2001**.

Sarà necessario regolarizzare in Comune le difformità rilevate con riferimento alle pratiche edilizie autorizzate (**Permesso di Costruire in Sanatoria**).

La planimetria catastale del laboratorio (Foglio. 22 Part. 383 sub.1) non è conforme con lo stato reale dell'immobile, deve essere regolarizzata in catasto per l'aggiornamento della pianta.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 25% dei locali accessori non comunicanti (cantina)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone)

Precisamente:

$$\begin{array}{r} A + B = 256,5 \text{ mq} \\ C = 25,6 \text{ mq} \\ \hline \text{TOTALE} = 282,1 \text{mq} \end{array}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1. Accesso all'immobile dal cortile comune su Via Santa Lucia n.20



Fig. 2. Disimpegno



Fig. 3. Ripostiglio e accesso a unità adiacente F. 22 P. 383 Sub. 2



Fig. 4 Laboratori



Fig. 5 Laboratori



Fig. 6 Laboratori e accesso unità adiacente F. 22 P. 258 Sub. 1



Fig. 7 Accesso ai servizi igienici



Fig. 8 Bagno

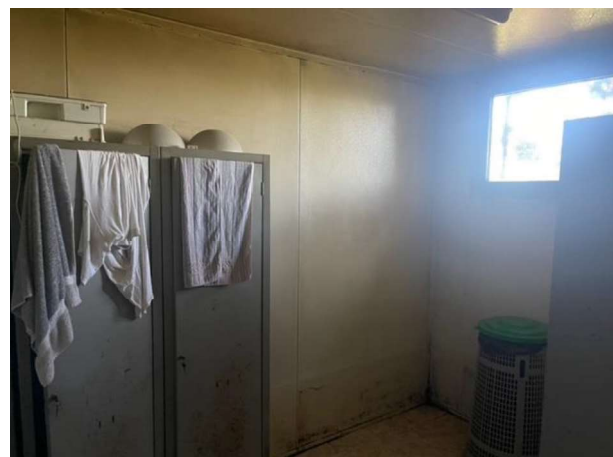



Fig. 9 Spogliatoio in servizi igienici

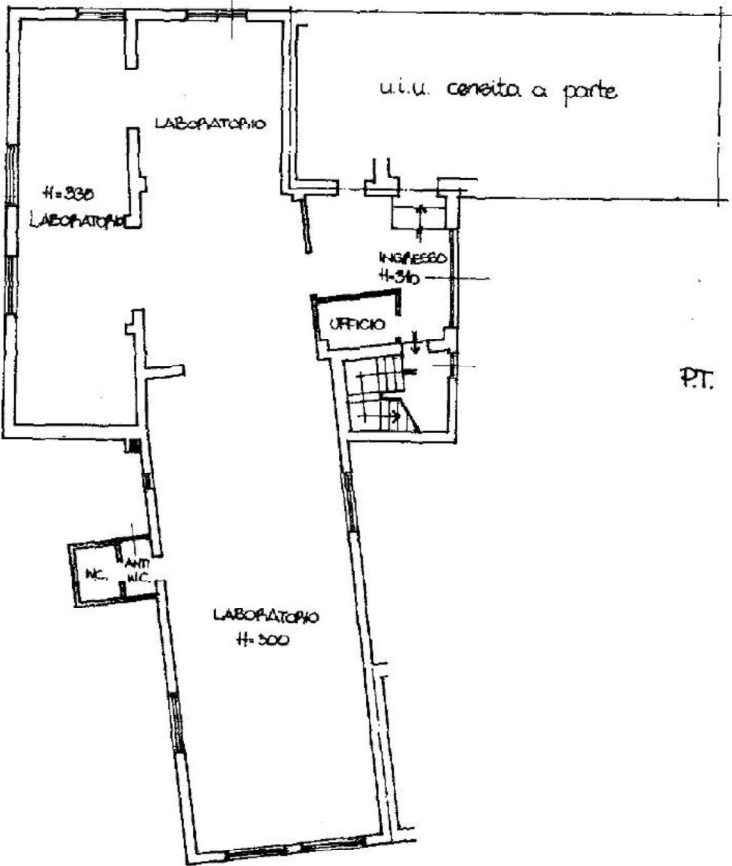
1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T355259 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F


MODULARIO F. 110 (art. 487) MOD. BN (CEU)

85  **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GABIANO** via **Santa Lucia** civ. **20**

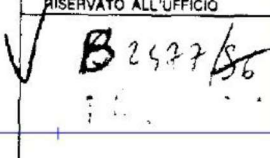


PT.

ORIENTAMENTO 

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 383 - Subalterno 1 >
 VIA SANTA LUCIA n. 20 Piano T

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> <small>Ultima planimetria in atti</small>	Compilata dal <u>Geometra SPINOGLIO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>Luciano</u> Scritto all'atto del Geometra <u>Luciano Spino</u> <small>Comune di Casale Monf.</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 
Identificativi catastali Data presentazione: <u>13/06/2022</u> Data: 13/06/2022 Totale schede: <u>383</u> Formato di acquisizione: <u>A</u> sub. <u>1</u>	Richiedente: <u>VSNCLD54L08L219F</u> Formato Stamp: <u>M 11 (210x297)</u> data Firma <u>Spino</u>	

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016

Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

2) ABITAZIONE DUE PIANI FUORI TERRA CON CANTINA:

Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 2.** Via Santa Lucia 18, Piano T-1-S1.

L'appartamento si sviluppa in un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso principale avviene dalla corte di pertinenza al piano terreno sono presenti dei gradini (N° 3), l'accesso secondario avviene dall'interno dell'unità adiacente (Laboratorio **Part. 383 sub. 1**), sono presenta N° 3 gradini di salita. Entrambi gli ingressi accedono in cucina.

Il **Piano Terra** è composto da un ingresso di 6,2 mq, una cucina di 24,7 mq, un soggiorno di 25,75 mq ed un ripostiglio di 6,2 mq che apre sul cortile retro.

I vani cucina e soggiorno sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre con infissi in legno e vetro. Il pavimento tra la cucina e il soggiorno presenta un dislivello, si rilevano N° 4 gradini.

L'ingresso ha un'altezza di 3,20 m, la cucina è a volta con altezza massima di 2,75 m, soggiorno di $h = 2,70$ m. Per l'accesso al Piano Primo si rileva una scala comunicante dal soggiorno.

Il **Piano Primo** è composto di un Disimpegno 3,10 mq, un bagno di 5,23 mq, una camera secondaria 13,3 mq, e una camera principale 13,7 mq, un balcone di 5,46 mq che si affaccia sulla corte di pertinenza. La camera secondaria ha un accesso con N° 2 gradini da superare, ed è comunicante con altre unità immobiliare: **Part. 383 sub. 3**, di proprietà medesima XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.

Tutti i vani sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre con infissi in legno e vetro.

Al **Piano Interrato** si trova una cantina di $H_{\max}=2.90$ m. L'accesso avviene dalla corte di pertinenza. Il vano cantina è illuminato e ventilato naturalmente.

Non si rilevano depositate in Comune pratiche edilizie su questo immobile, il fabbricato è ante 1967, la planimetria catastale di riferimento è del 19/12/1996.

(Allegato: *P. Catastale F.22_P.383_S.2*).

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXXX
XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Non si rilevano pratiche edilizie depositate in Comune su questo immobile, il fabbricato è ante 1967, la planimetria catastale di riferimento è del 19/12/1996.

(Allegato: P. Catastale F.22_P.383_S.2).

1.3 DIFFORMITA' RISLEVATE

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità in sede di sopralluogo:

Al Piano Terra:

- È presente dal rilievo, un muro di separazione all'interno del locale ripostiglio che apre verso il cortile retro, detto muro non è riportato nella planimetria catastale.
- Modifica da finestra a porta del ripostiglio con apertura verso il cortile retro non riportato nella planimetria catastale.

Al Piano Interrato:

- Apertura su muro Est comunicante con la cantina dell'unità immobiliare adiacente (Part. 258 sub. 1)

L'avente titolo, in merito alla sanabilità delle suddette difformità rilevate, dovrà regolarizzare in Comune.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 25% dei locali accessori non comunicanti (cantina)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone)

Precisamente:

$$\begin{aligned}
 & \mathbf{A+B+ C = 118,4 \text{ mq}} \\
 & \mathbf{D = Cantina (34mq * 25 \%) = 8,5 \text{ mq}} \\
 & \mathbf{E = Balcone P.1 (5,46mq * 25\%) = 1,36 \text{ mq}} \\
 \hline
 & \mathbf{TOTALE = 128,2 \text{ mq}}
 \end{aligned}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 Accesso esterno dal cortile comune su Via Santa Lucia n.16



Fig. 2 Accesso dall'interno dell'unità immobiliare adiacente (F. 22 P. 383 Sub. 3) al Primo Piano.



Fig. 3 Camera 1 – Piano Primo.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 4 Soggiorno al Primo Terra.



Fig. 5 Cucina al Primo Terra.



Fig. 6 Accesso a Cantina dal Cortile comune.



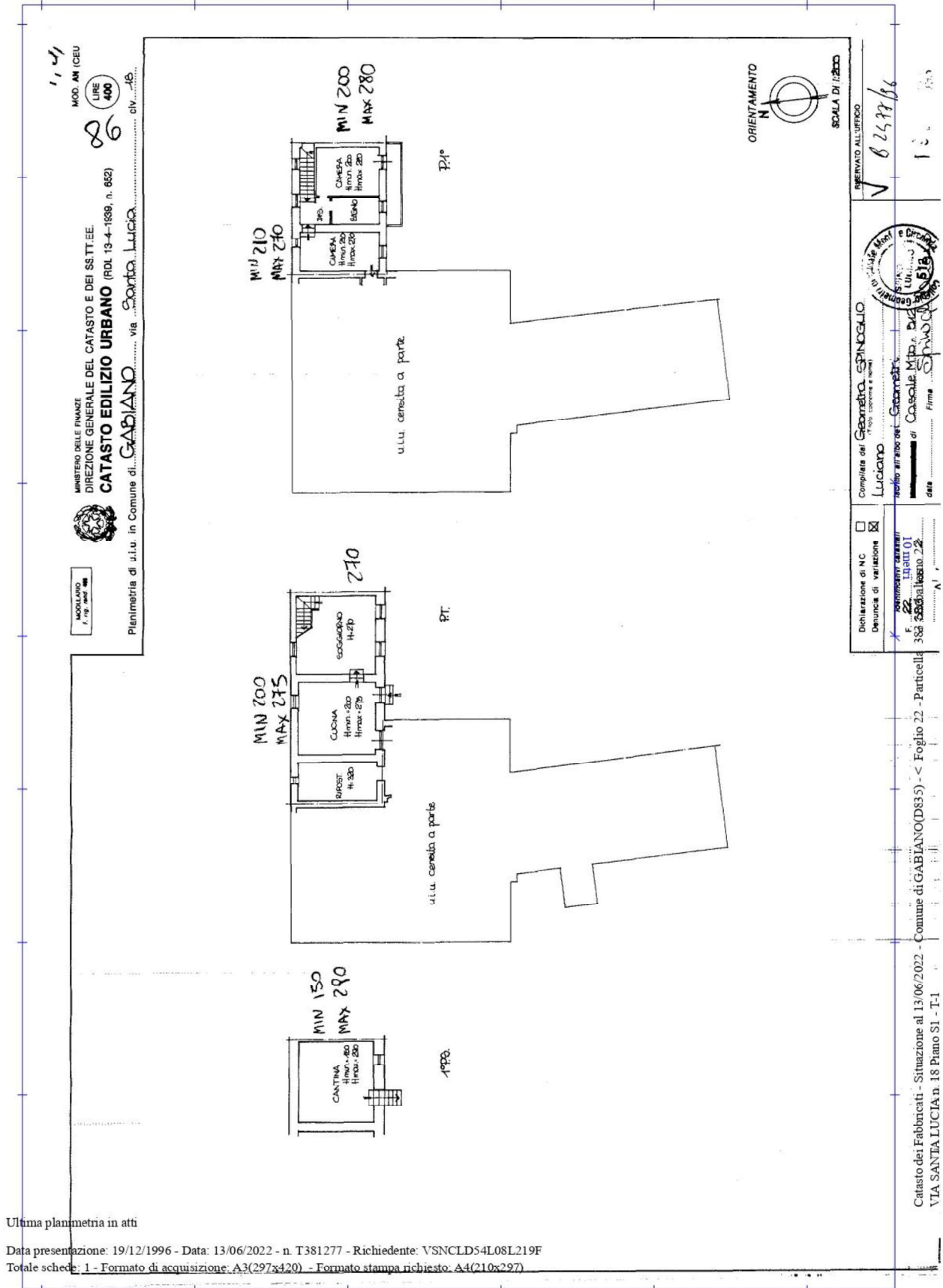
Fig. 7 Cantina.



Fig. 8 Scale di accesso al Primo Terra.

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T381277 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T381277 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016

Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

3) **ABITAZIONE DUE PIANI FUORI TERRA:**

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 3, Via Santa Lucia 20, piano T-1

L'appartamento si trova nel suo complesso al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra. Presenta una altezza di 3,00 m, l'accesso all'immobile avviene dal vano scala ad uso esclusivo dell'appartamento che collega P.T e P.1.

L'unità è composta di un soggiorno 43,57 mq, una camera principale di 22,8 mq, e due camere secondarie una di 16 mq senza balcone e l'altra di 16,4 mq con un balcone di 2,50 mq, una cucina/zona pranzo di 19.5 mq con un balcone di 2,3 mq, un bagno ed antibagno di 7 mq che comunica con la cucina, un secondo bagno di 7 mq, un corridoio/disimpegno interno che serve alle camere e servizi, ed un secondo disimpegno che collega il corpo scale con un terrazzo di 92,16 mq. Il terrazzo è chiuso a nord dalla parete del fabbricato e aperto sugli altri lati.

Sul corridoio centrale è presente una apertura di collegamento con unità immobiliare (Part. 383 sub. 2), come indicato nella descrizione dell'immobile precedente.

Tutti i vani sono illuminati naturalmente da finestre con infissi in alluminio.

1.1 **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T. A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98** in data 05/11/1998. per l'esecuzione dei lavori: **Nuova costruzione residenziale e laboratorio artigianale.** (*Allegato: Concessione 46/98*).
 - **CERTIFICATO ALLA ABITABILITÀ – USABILITÀ IN SANATORIA.** Autorizza la abitabilità di fabbricato di civile abitazione composta come da progetto approvato nonché l'Agibilità di Laboratorio Artigianale, come da progetto approvato con concessione in sanatoria N° **64/98**.
- Rinnovo **CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI ART.4 D.P.R n.37/98** rilasciato in data 11 Giu. 1998 con PROT. N. 2311.

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE

Con riferimento all'immobile descritto e da un confronto con la pratica d'archivio esaminata, non sono stati rilevati difformità rispetto alla **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98 in data 05/11/1998** per l'esecuzione dei lavori: **NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE E LABORATORIO ARTIGIANALE.** (*Allegato: Concessione 46/98*).

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Alessandria presentata in data 19/12/1996 è conforme con lo stato attuale dell'immobile.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 25% dei locali accessori non comunicanti (cantina)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone); 10% se eccede 25mq (terrazzo)

Precisamente:

$$A + B + C = 213,4 \text{ mq}$$

$$E = 25,46 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE} = 238,86 \text{mq}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1. Accesso all'immobile dal cortile comune su Via Santa Lucia n.20



Fig. 2 Accesso dal corpo scale che collega P.T con P.1

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 3 Soggiorno.



Fig. 4 Disimpegno.



Fig. 5 Camera Principale.

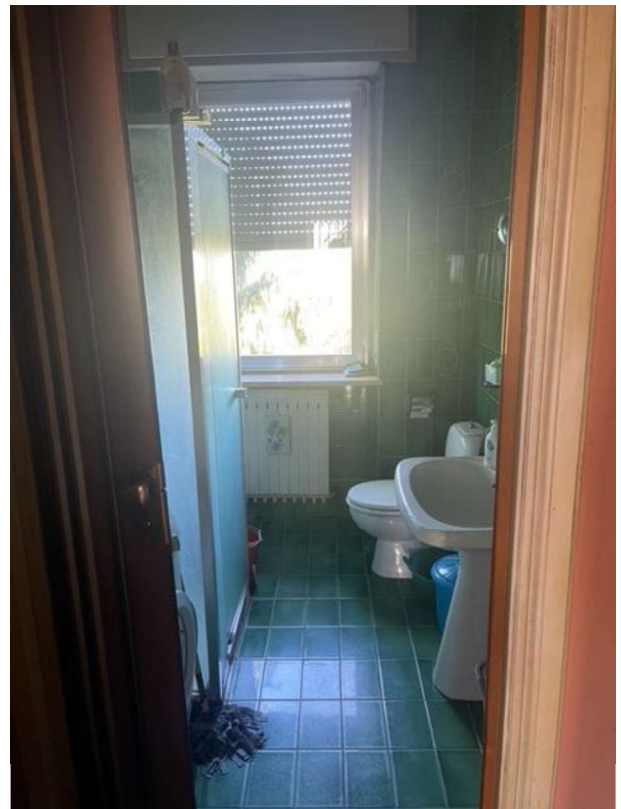


Fig. 6 Bagno.

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T389180 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

MODULARIO F. rig. rend. 887		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD BN (CEU) LIRE 800
87	Planimetria di u.i.u. in Comune di GABIANO via Santa Lucia civ. 20		
<div style="text-align: center;"> </div>			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra SPINOGLIO</u> Luciano <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO V. 02477/96	
Identificativi catastali n. <u>383</u> sub. <u>3</u>	Iscritto all'Albo dei Geometri <u>Cosimo M. M. 312</u> data Firma <u>Cosimo M. M.</u>		

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 383 - Subalterno 3 >
 VIA SANTA LUCIA n. 20 Piano T-1

4) **DEPOSITO SILOS E ABITAZIONE CON TERRAZZO**

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 4, Via Santa Lucia 18, piano T-1.

L'unità immobiliare si trova su Via Santa Lucia 18, ed è adiacente su lato Sud ad una Rimessa (Part. 383 sub. 5), e su lato Est ad una Tettoia (22 Part. 383 sub. 6).

L'unità si eleva su due livelli fuori terra e comprende un **deposito silos** e **due camere**. Il Piano Terra destinato a deposito silos e camera di sgombero, il Piano Secondo presenta solo una camera alla quale non è possibile accedere.

L'accesso al **deposito silos** avviene dal cortile retro e presenta una superficie di 22 mq con una altezza di 4,00 m, ed un ingresso di 2,4 mq con altezza di 2,80 m. Il locale è illuminato e ventilato naturalmente da finestra con infisso in legno e vetro. L'ingresso presenta una porta in metallo e vetro.

Le **camere** da planimetria sono distribuite in due piani, una al Piano Terra e l'altra al Piano Primo. Entrambe le camere non possono essere utilizzate ai fine abitativi. La camera al piano terra è illuminata e ventilata naturalmente da finestra con infisso in metallo. Il locale presenta una superficie di 15,7 mq con una altezza massima di 2,60 m e minima di 2,00m. L'accesso avviene dall'unità ad essa confinante su lato Est.

Tuttavia, non è stato possibile accedere alla seconda camera al Piano Primo per mancanza di scala di accesso.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: **trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.** (*Allegato: conc. 21/97*)

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE

Lo stato attuale dell'immobile, ad eccezione dalla camera al Piano Primo dove non è stato possibile effettuare il sopralluogo, è conforme a quanto riportato nella pratica edilizia **CONCESSIONE EDILIZIA registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori Trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.**

La planimetria catastale del Deposito Silos e Abitazione (Part. 383 sub. 4) non è conforme con lo stato reale dell'immobile, in quanto l'intervento presentato nella pratica: **N° 21/97** è stata registrata in data 31/12/1997, mentre la pianta catastale data da 19/12/1996, le modifiche presentate in comune devono essere regolarizzate in catasto per l'aggiornamento della pianta.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B).
- D. 25% dei locali accessori non comunicanti (cantina)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone); 10% se eccede 25mq (terrazzo)

Precisamente:

$$A + B + C = 58,85 \text{ mq}$$

$$E = 7,17 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE} = 66 \text{ mq}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 Accesso da Cortile Retro di Via Santa Lucia n. 18



Fig. 1 Accesso a Silos e portone di accesso a camera.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 3 Accesso a Camera da Tettoia per ricovero automezzi (censita F. 22 P. 383 Sub. 6)



Fig. 3 Camera al Piano Terra.




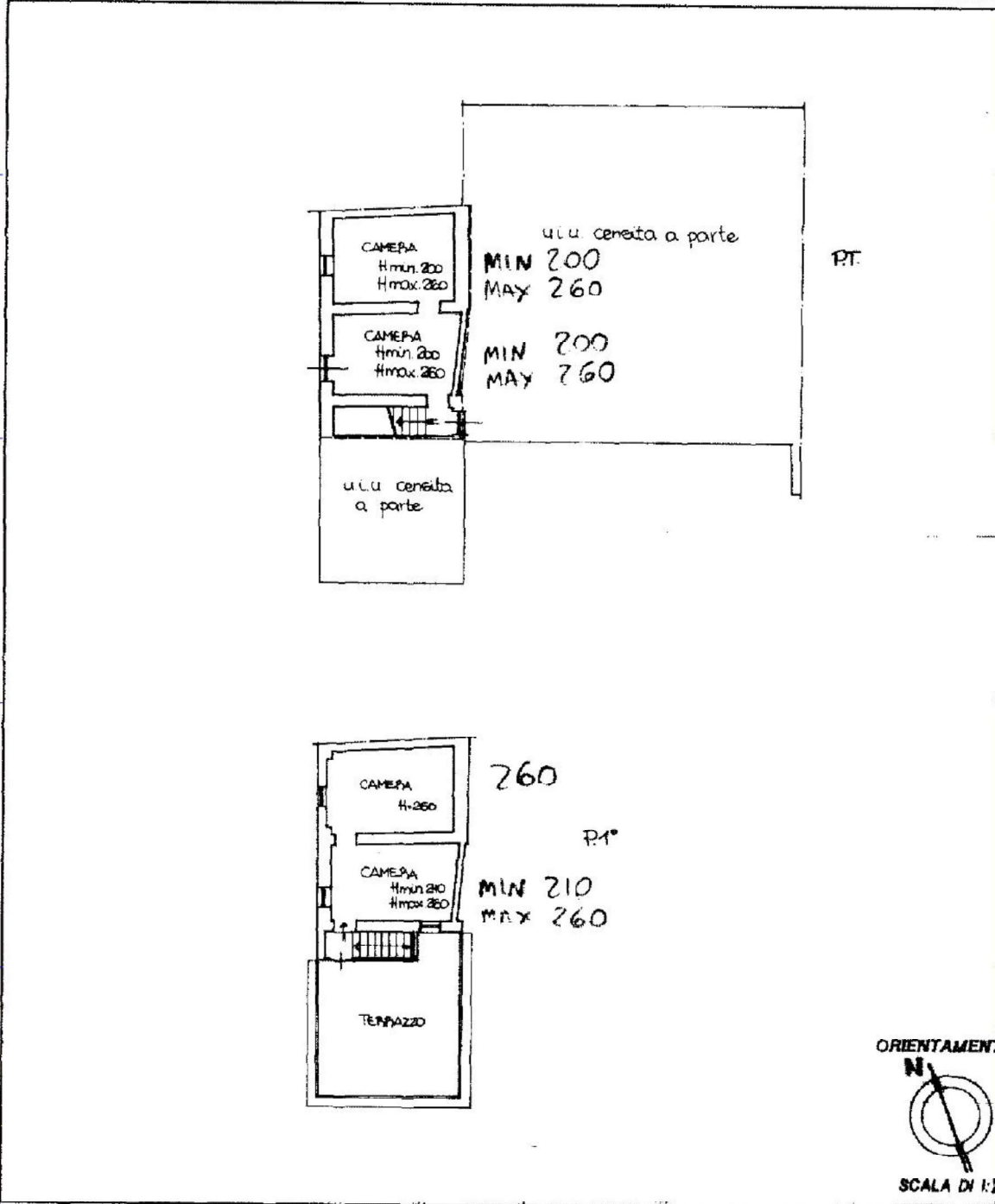
Fig. 4 Ricovero Silos.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T394473 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

MODULARI F. rig. rend. 487 88	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 111 (CE) LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di GABIANO via Santa Lucia civ. 18			
			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal Geometra SPINOLLO Luciano (Titolo, cognome e nome)	
Identificativi catastali Ultima planimetria in atti n. 303 sub 4		Iscritto all'albo dei Geometri di Corale Mto n. 512 data 13/06/2022 Firma [Signature]	
Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T394473 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F		RISERVATO ALL'UFFICIO 13/06/2022	
Totale schede: T: Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)			

Catasto di Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 383 - Subaliquo 4 >
 VIA SANTA LUCIA n. 18 Piano T-1



5) LOCALE AUTORIMESSA

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 5, Via Santa Lucia 18 piano T.

L'unità sita su Via Santa Lucia, 18 è adiacente su lato Nord ad un Deposito Silos (Part. 383 sub. 4).

L'unità si trova al Piano Terra ed è destinata a Rimessa. L'accesso avviene dal cortile interno e presenta una superficie di 19 mq, con una altezza di 2,60 m. Il vano è illuminato e ventilato naturalmente da finestre con infisso in metallo, l'ingresso presenta una porta in metallo e vetro.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: **trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.** (*Allegato: conc. 21-97*)

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono espone le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

- Apertura interna per l'accesso dal locale ingresso alla rimessa.

Dette difformità sono state rilevate dall'esame della Concessione Edilizia autorizzata: ***CONCESSIONE EDILIZIA*** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: ***Trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.*** (*Allegato: conc. 21-97*).

Sarà necessario regolarizzare in Comune le difformità rilevate (**CILA in Sanatoria**).

La planimetria catastale della rimessa (Part. 383 sub.5) non è conforme con lo stato reale dell'immobile, l'intervento presentato nella pratica: **N° 21/97** è stato registrato in data 31/12/1997, mentre la pianta catastale data da 19/12/1996, dovranno essere effettuati gli aggiornamenti specifici.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 25% dei locali accessori non comunicanti (cantina)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone); 10% se eccede 25mq (terrazzo)

Precisamente:

$$\begin{array}{r} A + B = 23 \text{ mq} \\ C = 2,3 \text{ mq} \\ \hline \text{TOTALE} = 25,3 \text{ mq} \end{array}$$

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 Accesso ad Autorimessa da Cortile Retro di Via Santa Lucia n. 18



Fig. 2 Zona Ingresso ad Autorimessa



Fig. 3 Autorimessa

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T400582 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

1941
MODULARIO P. FIG. 1/1000 487
89

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 100 (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. In Comune di GABIANO via Santa Lucia civ. 10

u.i.u. censita a parte

u.i.u. censita a parte

RIMESSA
H=260

PT.

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:200

19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T400582 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

Identificativi catastali:
F. 333 Sub. 6

Compilata dal Geometra SPINOGLIO
(Titolo, cognome e nome)
Luciano

RISERVATO ALL'UFFICIO

13/06/2022 - Data: 13/06/2022 - n. T400582 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

Formato di acquisizione: 1/1000 Forma Cartacea n. 10

data 13/06/2022 Firma Spino

13/06/2022 - Data: 13/06/2022 - n. T400582 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

Stampa circolare: **Geometri di Casale Monf. & A. SPINOGLIO GABIANO**

Handwritten: 13/06/2022

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 383 - Subalterno 5 >
Inquadratura: 10

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

6) TETTOIA

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 6, Via Santa Lucia 18 piano T.

L'unità immobiliare si trova sul cortile retro dell'immobile sito in Via Santa Lucia 18, è abbinato su lato Ovest ad Appartamento e Deposito silos (Part. 383 sub. 4).

L'unità si sviluppa al **Piano Terra**: comprende una Tettoia per ricovero automezzi ed ha una consistenza di 136 mq. Sul detto locale si rilevano N° 3 aperture per l'accesso.

Il locale è diviso in due ambienti separati da un muro, su locale di sinistra è presente una porta con infissi in metallo e vetro, mentre il secondo rimane aperto.

La tettoia ha una altezza massima di 5.00 m e minima di 4,00m.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: **trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.** (*Allegato: conc 21-97*)

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono espone le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

- All'interno del porticato è stato realizzato un muro disposto tra le due finestre, che divide il locale in due ambienti.
- Modifica di prospetto, i vani del secondo ambiente non sono presenti i serramenti né alcun elemento di chiusura.

Dette difformità sono state rilevate dall'esame della Concessione Edilizia autorizzata: **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: Trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina. (*Allegato: conc. 21/97*), tali modifiche non risultano essere state progettate, in quanto il muro divisorio non è presente e tutti i vani di accesso sono chiusi.

Sarà necessario regolarizzare in Comune le difformità rilevate con riferimento alle pratiche edilizie autorizzate (SCIA in Sanatoria).

La planimetria catastale della tettoia (Part. 383 sub. 6) non è conforme con lo stato reale dell'immobile. L'intervento presentato nella pratica: **N° 21/97** è stato registrato in data 31/12/1997, mentre la pianta catastale data da 19/12/1996, dovranno essere effettuati gli aggiornamenti specifici.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 25% dei locali accessori non comunicanti (cantina)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone); 10% se eccede 25mq (terrazzo)

Precisamente:

$$\begin{array}{r} A + B = 145,3 \text{ mq} \\ C = 14,5 \text{ mq} \\ \hline \text{TOTALE} = 159,8 \text{ mq} \end{array}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 Accesso a Ricovero Automezzi-Tettoia dal cortile retro di Via Santa Lucia n.18

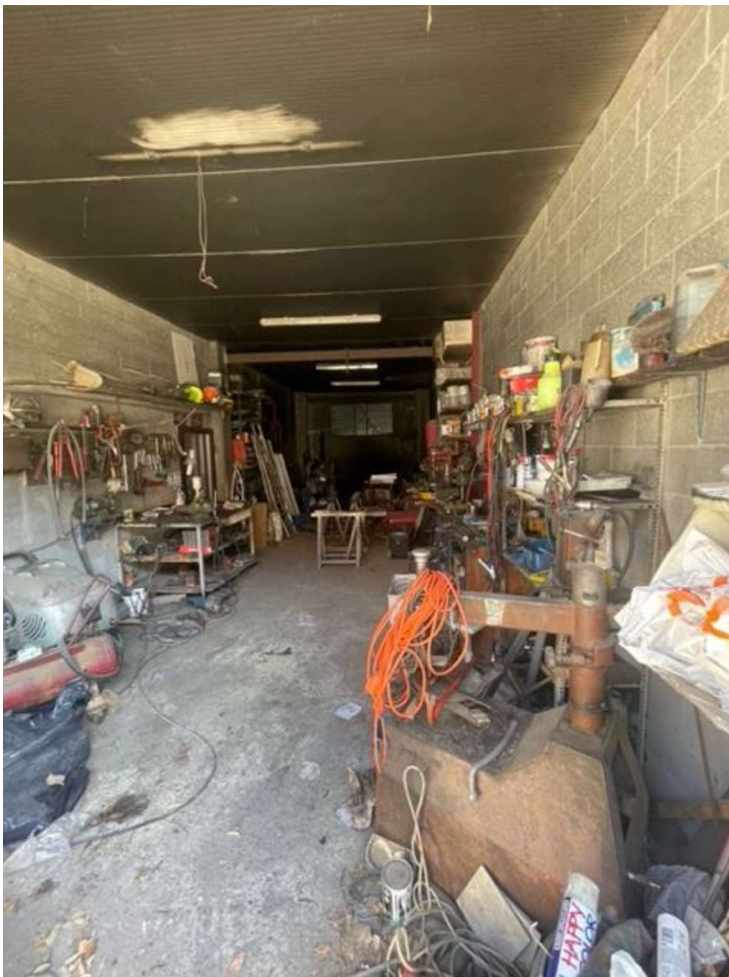


Fig. 2 Interno - Tettoia




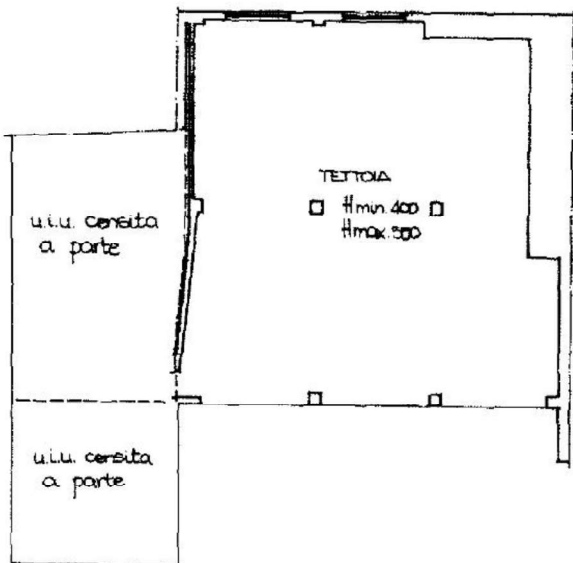

Fig. 3 Interno - Tettoia

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T403026 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

MODULARIO F. ig. rend. 017 010		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 01 (CE)
Planimetria di u.r.u. in Comune di GABIANO via Santa Lucia		civ. 6	
			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Compilata dal Geometra EPINAGLIO Luciano (Titolo, cognome e nome)	
Identificativi catastali Data presentazione: 19/12/1996 - Data: 13/06/2022 - n. T403026 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F		Iscritto all'albo dei Geometri Casale M. 542 data Firma Epinaglio	
Totale s.c. 010 - Foggiato di acquisizione: A(210x217)		RISERVATO ALL'UFFICIO ✓ B 2472/3c	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 383 - Subalterno 6 >
 VIA SANTA LUCIA n. 18 Piano T

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016

Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

7) **ABITAZIONE DUE PIANI FUORI TERRA CON CANTINA**

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 258 sub. 1, Via Santa Lucia 16, piano T-1-S1.

L'unità immobiliare (Part. 258 sub. 1) è composta da due corpi separati, inseriti sullo stesso lotto, uno sito a Nord e l'altro a Sud. Entrambi si sviluppano su due piani fuori terra ed uno seminterrato, e l'accesso avviene dal cortile interno su Via Santa Lucia 16.

Immobile corpo lato Nord

Al **Piano Terra** si rileva un vano ingresso con una scala per l'accesso al piano primo. Locale soggiorno di circa 18,36 mq, e locale cucina di circa 19,6 mq, con ripostiglio sotto scale di 2 mq. I vani sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre, con infissi in metallo e vetro. L'altezza di circa 2,90m.

L'unità è adiacente all'unità immobiliare (Part. 258 sub. 2).

Il **Piano Primo** si rilevano: camera di 14,26 mq, bagno di 3,7mq, camera di 18,15 mq, disimpegno di 1,7 mq, balcone di 7,9 mq con affaccio sul cortile comune. Tutti i vani sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre con infissi in metallo e vetro. Le camere hanno una altezza di 2,80 m.

Al **Piano Interrato** è presente una cantina con altezza massima di 2,90 m, e accesso dal cortile comune.

La cantina comunica con quella dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 2), l'accesso alla suddetta avviene dalla dall'unità confinante.

Immobile corpo lato Sud

L'immobile di nuova costruzione non risulta ultimato, allo stato attuale sono presenti le murature interne senza impianti, pavimenti,

Piano Terra è composto da un locale destinato a laboratorio di 29 mq con una altezza di 3m, ed un corpo scale. Il vano di laboratorio è illuminato e ventilato naturalmente da finestre con infissi in metallo e vetro.

Il locale si comunica direttamente con una porta ai laboratori dell'unità immobiliare confinante (Part. 383 sub.1). Sul lato Est è confinante all'unità immobiliare (Part. 258 sub. 2).

Piano Primo l'accesso avviene dal corpo scale che porta verso un balcone. A Est presenta un accesso al terrazzo dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 3).

Questa parte di immobile risultante dalla sopraelevazione, le facciate e le parti esterna sono completate ad esclusione dei serramenti, la parte interna risulta al grezzo ed è priva di impianti, pavimenti e quant'altro necessario alla finizione.

Piano seminterrato è composto da magazzino di 32 mq e rimessa 26,5 mq, con altezza massima di 3 m. L'accesso avviene dal corpo scale che porta direttamente al magazzino. Il vano magazzino è illuminato e ventilato naturalmente da finestra con infisso in metallo e vetro. Nella rimessa si rileva N°1 portone di acceso con affaccio sul cortile comune.

Non si sono state trovate pratiche edilizie in archivio sul corpo lato Sud, la costruzione è ante 1967. Si prende come riferimento la pianta catastale con data di presentazione: 08/04/1994. (*Allegato: P. Catastale F.22_P.383_S.2*).

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà XXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio. Come detto in precedenza, la porzione di immobile lato Nord è costruita ante 1967.

Vengono a seguito riportate le pratiche edilizie depositate riferite alla porzione di immobile lato Sud:

- **Concessione Edilizia N° 27/2001** in data **27/12/2001**. Protocollata in Comune al n° 246. Per l'esecuzione dei lavori: "*Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso al fabbricato di proprietà*" con la seguente destinazione: **Laboratorio artigianale al piano terreno e alloggio di civile abitazione al piano primo.**
 - **D.I.A - DENUNCIA INIZIO LAVORI** in relazione alla concessione N° **27/2001.**
- **Concessione al N° 12/2002** in data **02/08/2002**, **IN VARIANTE** alla **Concessione N° 27/2001.** Per cambio d'uso senza opere con la seguente destinazione: **Locali ad uso ufficio ed archivio del laboratorio artigianale.** (*Allegato: conc. 12-2002*)

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono espone le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Corpo lato Nord:

Difformità riferite allo stato dei luoghi confrontato con la planimetria catastale depositata.

Al Piano Terra:

- Eliminazione di scala esterna comunicante con il piano cantina. (l'accesso alla cantina avviene da quella dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 2).

Al Piano Seminterrato:

- Apertura di vano in muro Ovest che comunica la cantina con quella dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 2)

Corpo lato Sud:

Confronto dello stato dei luoghi con l'autorizzato depositato in Comune:

Al Piano Terra:

- Realizzazione di struttura di chiusura del corpo scale che va dal Piano Primo al piano interrato.
- Realizzazione di apertura del locale Laboratorio comunicante con unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 1).
- Realizzazione di apertura per accesso al vano scale.
- Costruzione di muro divisorio nel locale laboratorio, il locale così frazionamento ha costituito un locale di sgombero con accesso diretto dall'esterno, con specifico altro subalterno (Part. 258 sub. 2)

Al Piano Primo:

- Diversa distribuzione interna rispetto all'autorizzato.
- Modifica di facciata con ampliamento di collegamento di balcone.
- Realizzazione di struttura a chiusura del corpo scale per accedere ai vari piani. (P.1 / Interato)
- Costruzione porta d'accesso al terrazzo dell'unità adiacente (Part. 383 sub. 3), e chiusura porta esterna di ufficio.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Al Piano Seminterrato:

- Modifica prospetto Sud chiusura della finestra centrale in locale magazzino e aperture di due nuove finestre.

Allo stato attuale l'immobile è difforme rispetto a quanto autorizzato ed inoltre i lavori non essendo ultimati hanno un Permesso di Costruito non in corso di validità.

Si renderà quindi necessario richiedere un nuovo Permesso di Costruire/SCIA per il proseguimento ed ultimazione dei lavori oltre ad effettuare una sanatoria delle opere al Piano Terreno e Piano Interrato difformemente eseguite

Occorrerà con l'ultimazione dei lavori prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 35% dei locali accessori indiretti comunicanti (rimessa, magazzino)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone); 10% se eccede 25mq (terrazzo)

Precisamente:

Corpo NORD:

$$A + B + C = 102,9 \text{ mq}$$

$$D = \text{Cantina S1 } 52,7 \text{ mq} \times 25\% = 13,2 \text{ mq}$$

$$E = \text{Balcone P. 1 } 7,8 \text{ mq} \times 25\% = 1,95 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE} = 118,05 \text{ mq}$$

Corpo SUD:

P. Terra: Frazione destinata a **Laboratorio**

$$A + B + C = 32,07 \text{ mq}$$

P. Primo: destinato a **Uffici**

$$A + B + C = 79 \text{ mq}$$

$$E = 5,19 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE} = 84,19 \text{ mq}$$

P. Seminterrato: Magazzino e Rimessa

$$D (\text{Magazzino}) 35\% = 12,46 \text{mq}$$

$$D (\text{Rimessa}) 35\% = 11,3 \text{mq}$$

$$\text{TOTALE} = 23,76 \text{ mq}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Corpo NORD



Fig. 1 Facciata dell'immobile corpo a Nord.



Fig. 2 Soggiorno.

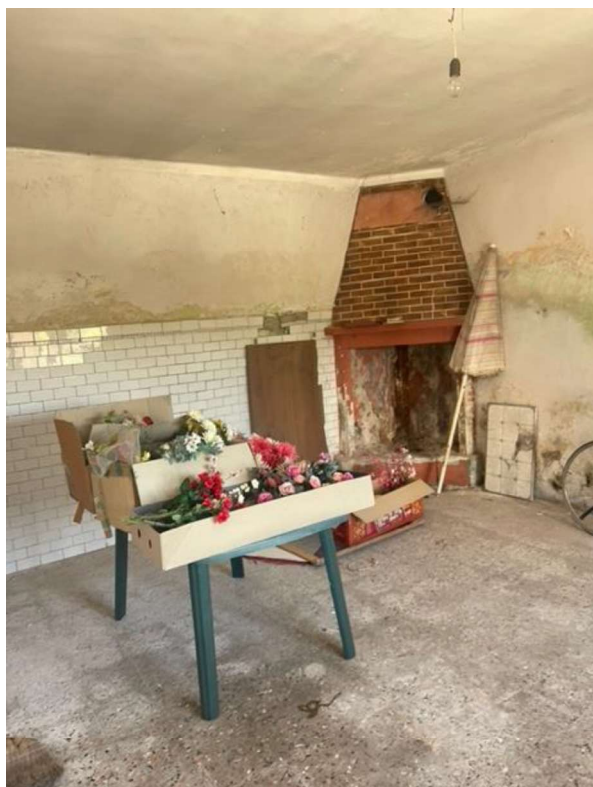


Fig. 3 Cucina.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 4 Camera 1 e bagno.



Fig. 5 Camera 2.



Fig. 6 Scale interne dal piano terra



Fig. 7 Scale interne dal primo piano.

Corpo SUD



Fig. 8 Facciata dell'immobile corpo a Sud.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 9 Frazione destinata a laboratorio al P. Terra.



Fig. 10 Magazzino al Piano seminterrato.

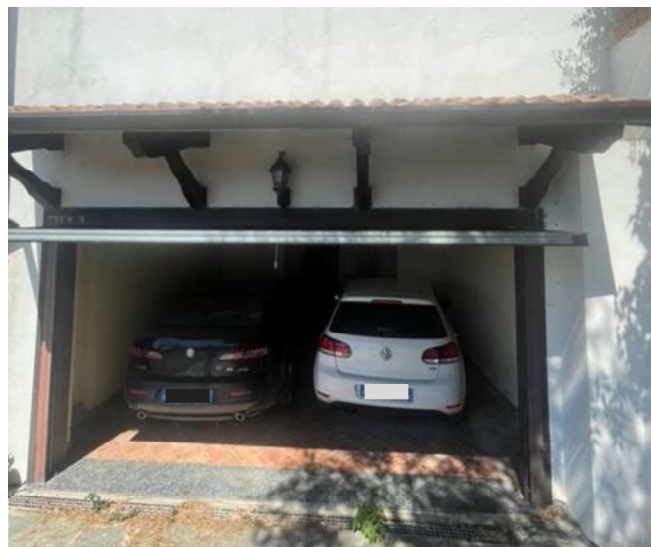


Fig. 11 Rimessa al Piano seminterrato.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 12 Balcone – Piano Promo



Fig. 13 Rimessa al Piano seminterrato.



Fig. 14 Interno - Piano Primo.

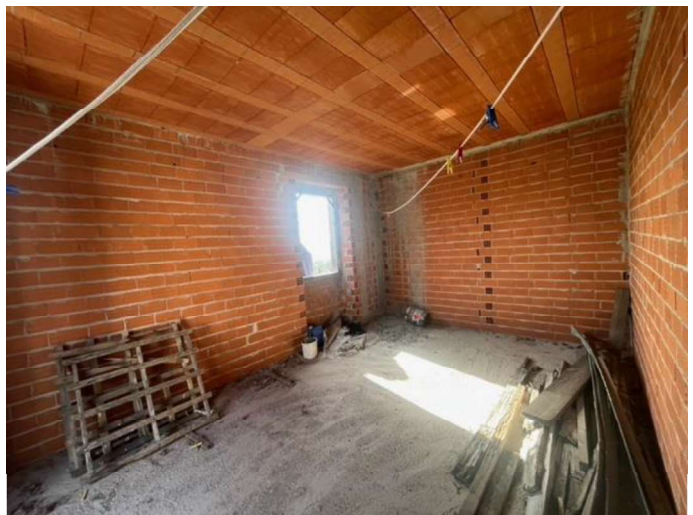


Fig. 15 Interno - Piano Primo.



Fig. 16 Interno - Piano Primo.



Fig. 17 Accesso a Terrazzo dell'unità (F.22 P. 383 Sub. 3) - Piano Primo.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 08/04/1994 - Data: 13/06/2022 - n. T303175 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

 MODULO F. 10 (art. 88) LIRE 400 MOD. AN C/87	<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E. CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1989, n. 852) Planimetria di u.i.u. in Comune di GABIANO via S. LUCIA</p>	<p>Completa del GEOM. MASSIMO CALLESE (firmatario e firma) Indirizzo: Via S. Lucia, 16 - Gabiano Data: 04/04/2022 Firma</p> <p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Identificativi catastali F. 22 in atti 01 F. 258 Subaffetto I</p> <p>ORIENTAMENTO NORD</p> <p>SCALA DI 1:200</p> <p>RESERVATO ALL'UFFICIO 08 APR. 1994 23</p>
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO (02835) - Foglio 22 - Particella VIA SANVA LUCIA II 16 Piano I - I - IPS</p>		

Data presentazione: 08/04/1994 - Data: 13/06/2022 - n. T303175 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

8) LOCALE DI SGOMBERO

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 258 sub. 2, Via Santa Lucia 16, piano terra.

L'unità immobiliare destinata a locale sgombero sito in Via Santa Lucia 16 confina su lato Ovest ai Laboratori appartenenti all'unità immobiliare (Part. 258 sub. 1). Si rileva che il locale nello stato di fatto è frazionato, così come da planimetria catastale.

Sotto il profilo urbanistico è autorizzato e facente parte unica con il subalterno 1, quindi è necessaria la sanatoria da includersi con la pratica edilizia riportata per il locale di cui sopra.

Il locale ha una superficie 28 mq, con altezza di 3,00 m. L'accesso è da un portone su lato Nord che si affaccia verso il cortile comune. Il locale è illuminato e ventilato naturalmente da finestre con infissi in legno e vetro.

Detto immobile risulta ad oggi locato con contratto di locazione Prot. N. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX registrato a far data dal XXXXXXXX all' XXXXXXXX a tale Signora XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, res. in XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX; importo del canone euro XX,XX mensili.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in oggetto:

- **Concessione edilizia N° 27/2001 in data 27/12/2001.** Protocollata in Comune al n° 246. Per l'esecuzione dei lavori: "*Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso al fabbricato di proprietà*" con la seguente destinazione: Laboratorio artigianale al piano terreno e alloggio di civile abitazione al Piano Primo. (*Allegato: conc. 27/2001*).
 - **D.I.A - Denuncia Inizio Lavori** in relazione alla concessione N° 27/2001
- **Concessione al N° 12/2002 in data 02/08/2002, in variante** alla concessione n° 27/2001. Per cambio d'uso senza opere con la seguente destinazione: **Locali ad uso ufficio ed archivio del laboratorio artigianale.** (*Allegato: conc. 12/2002*).

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

- Realizzazione di muro divisorio tra locale confinante per frazionamento (non autorizzato).

Non è stato possibile accedere all'interno del locale, tuttavia si è rilevato che lo stato attuale dell'immobile presenta una difformità rispetto alla pratica edilizia: **CONCESSIONE EDILIZIA N° 27/2001** in data 27/12/2001.

Sarà quindi necessario regolarizzare in Comune la difformità riscontrata con Sanatoria delle opere già eseguite (**Permesso di Costruire/SCIA**).

La planimetria catastale dell'unità non è conforme con lo stato reale dell'immobile, l'aggiornamento verrà eseguito conseguentemente all'autorizzazione Comunale.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 35% dei locali accessori non comunicanti (Autorimessa)
- E. 25% dei locali accessori comunicanti (balcone); 10% se eccede 25mq (terrazzo)

Precisamente:

$$\begin{array}{r} A + B = 30 \text{ mq} \\ C = 3 \text{ mq} \\ \hline \text{TOTALE} = 33 \text{ mq} \end{array}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 Accesso a Locale Sgombero dal Cortile.



Fig. 2 Vista Prospetto EST del Piano terra.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 08/04/1994 - Data: 13/06/2022 - n. T344252 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

MODULARIO ¹⁹⁴³
 r. reg. rend. 908

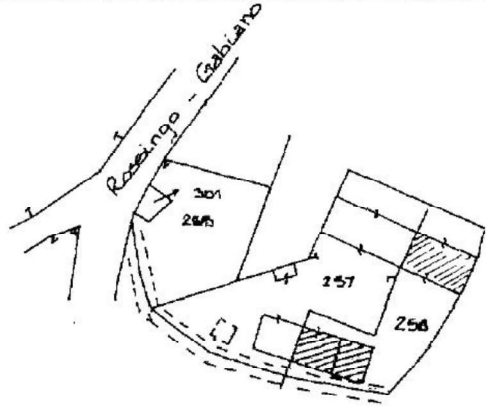
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AR (L. 40)

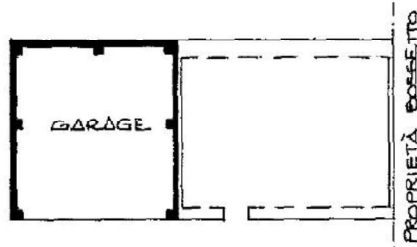
LIRE 400

60

Planimetria di u.i.u. in Comune di GABIANO..... via S. LUCIA..... civ. 16



PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO NORD



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 258 - Subalterno 2 >
 Inqu. 01
 VIA S. LUCIA n. 16 Piano T

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. MASSIMO CALIGARIS</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 08 APR. 1994 23
Ultima planimetria catastale F. 22 n. 258 sub 2	Iscritto all'albo del <u>GEOMETRI</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	

Data presentazione: 08/04/1994 - Data: 13/06/2022 - n. T344252 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

9) **ABITAZIONE TRE PIANI FUORI TERRA**

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 370 sub. 1, Via Santa Lucia 11, piano T-1-2.

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato di tre piani fuori terra. L'accesso avviene dal cortile di pertinenza su Via Santa Lucia 11. È adiacente su lato Est ed Ovest all'unità immobiliare (Part. 370 sub. 2).

Il **Piano Terra** è composto di una cantina di 26 mq, una C.T di 6 mq, un ripostiglio di 6,2 mq al cui si accede dalla cantina, porticato sottostante le scale esterne. Il piano terra ha una altezza di 3,30 m. Sia la cantina che il porticato hanno aperture per l'accesso all'unità confinante.

Il **Piano Primo**: l'accesso avviene dalla scala esterna.

Su questo piano è sviluppata la zona giorno dell'unità immobiliare, ed è composto da: ingresso di 4,3 mq, soggiorno di 43,6 mq, cucina di 19 mq, bagno di 11,5 mq, terrazzo coperto che si affaccia su lato Nordest di 7,4 mq, e terrazzo scoperto sulla facciata Sud di 56 mq, che si unisce a balcone di 15,97 mq, altezza interna 2,80 m.

Tutti i vani sono illuminati naturalmente da finestre con infissi in legno e vetro.

Il **Piano Secondo** è destinato alla zona notte, ed è composto da: disimpegno di 15,6 mq, tre camere da letto di (16 mq, 18,4 mq e 19,6 mq), bagno di 8,1 mq, terrazzo coperto di 7,4 mq e balcone continuo di 24,5 mq.

L'accesso al piano secondo avviene dalla scala interna. Si rileva una altezza di 2,75 m.

Tutti i vani sono illuminati naturalmente da finestre con infissi in legno e vetro.

1.1 **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10 – riguarda la parte costruita del lotto

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

In zona B1 gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **Concessione edilizia** registrato al N° 46-89 in data 18/10/89 per l'esecuzione dei lavori: **Ristrutturazione fabbricato** con destinazione d'uso **Civile Abitazione**. (*Allegato: conc. 46/89*).
 - **D.I.A - Denuncia Inizio Lavori** in relazione alla concessione N° 46/89

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

Al Piano Terra:

- Diversa distribuzione interna per un locale C.T, un ripostiglio e la cantina stessa.
- Modifica di prospetto Ovest, per finestra ridotta in larghezza ed è stata inserita una porta per il locale di C.T.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Al Piano Primo:

- Realizzazione di spalletta di H=80 cm per formazione di area di ingresso.
- Spostamento porte Cucina e Bagno.

Al Piano Secondo:

- Realizzazione di tramezzo in camera nord per creare accesso diretto dal disimpegno alla terrazza coperta.

Lo stato attuale dell'immobile presenta delle difformità rispetto alla pratica edilizia:

Concessione Edilizia registrato al N° 46-89 in data 18/10/89.

Si renderà quindi necessario regolarizzare in Comune la difformità riscontrata tra le pratiche presentate presso l'ufficio tecnico e le opere effettivamente realizzate (**SCIA in Sanatoria**).

Non è stata richiesta la Agibilità dell'immobile.

Presentazione di aggiornamento catastale conseguente ai lavori eseguiti.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- D. 25% balconi e terrazze scoperte 25% fino a 25 mq, poi 10% per l'eccedenza.
- E. 35% balconi e terrazze coperte
- F. 35% patii e porticati
- G. 15% Locale tecnico (altezza minima 1,5 m)
- H. 25% dei locali accessori non comunicanti Cantina

Precisamente:

$$A + B + C = 189,29 \text{ mq}$$

$$D = 18,86 \text{ mq}$$

$$E = 5,33 \text{ mq}$$

$$F = 2,5 \text{ mq}$$

$$G = 1,22 \text{ mq}$$

$$H = 9,8 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE} = 227 \text{ mq}$$

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 Accesso dal Cortile.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 2 Soggiorno – Piano Terra.



Fig. 3 Cucina – Piano Terra.



Fig. 4 Bagno – Piano Terra.

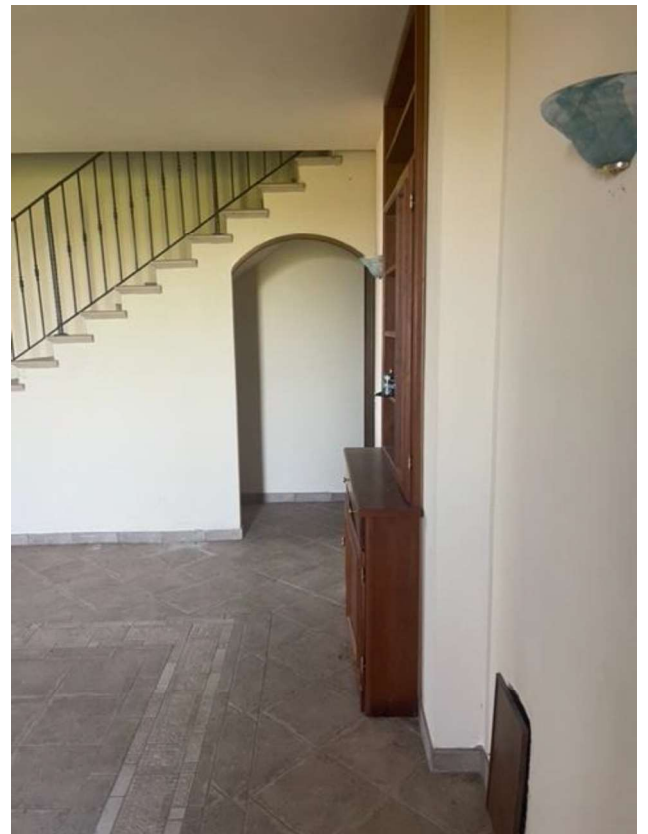


Fig. 5 Sottoscala - Piano Terra.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Fig. 6 Camera 1 – Piano Primo.



Fig. 7 Camera 2 – Piano Primo.



Fig. 8 Camera 3 – Piano Primo.



Fig. 9 Vista della facciata dal terrazzo coperto.

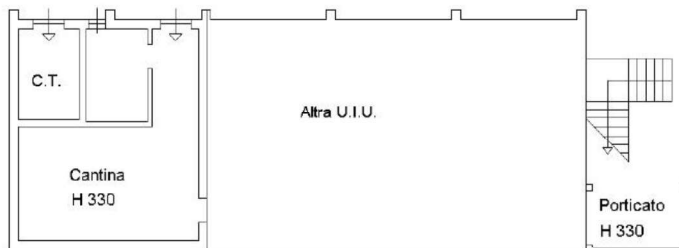
1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 13/06/2022 - n. T406373 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

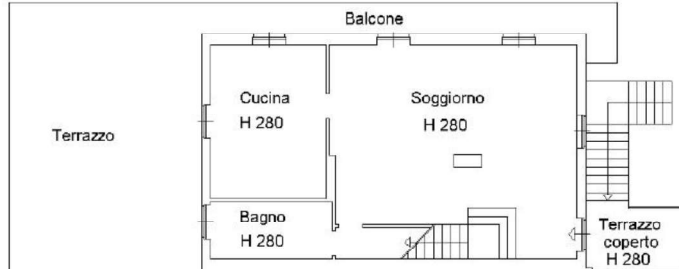
<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Alessandria</p>	Dichiarazione protocollo n. AL0417937 del 19/11/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Gabiano Via Santa Lucia civ. 21	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 370 Subalterno: 1	Compilata da: Caligaris Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Casale Monferrato N. 536

Scheda n. 1 Scala 1:200

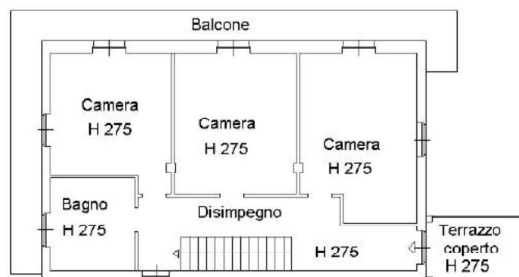
Piano terra



Piano primo



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2022 - n. T406373 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di GABIANO(D835) - < Foglio 22 - Particella 370 - Subalterno 1 >
 VIA SANTA LUCIA n. 2 Piano T-1

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

10) LOCALE DI DEPOSITO

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 370 sub. 2, Via Santa Lucia 11, piano T.

L'unità immobiliare destinata ad uso locale deposito/sgombero sito in Via Santa Lucia 11, è adiacente su lato Est ed Ovest ai all'unità immobiliare (Part. 370 sub. 2). È composta di un deposito di consistenza 80 mq, con altezza di 3,30 m. L'accesso all'interno avviene da N° 3 portoni che si affacciano verso il cortile comune. È possibile accedere anche dall'unità immobiliare contigua (Part. 370 sub. 1), presenta N° 2 accessi collocati su lato Est ed Ovest del deposito.

Si precisa che detto immobile risulta ad oggi locato con contratto di locazione Prot. N. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXX registrato a far data dal XXXXXXXX all'XXXXXXX a tale Signora XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, res. in XXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXX XXXXXXX n. XX ; importo del canone euro XX,XX mensili.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10 – riguarda la parte costruita del lotto.

In zona B1 gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.
- La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.
- Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.2 PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **Concessione edilizia** registrato al N° **46-89** in data **18/10/89** per l'esecuzione dei lavori: **Ristrutturazione fabbricato** con destinazione d'uso **Civile Abitazione**. (*Allegato: conc 46/89*).
 - **D.I.A - Denuncia Inizio Lavori** in relazione alla concessione N° **46/89**

1.3 DIFFORMITÀ RILEVATE:

Non è stato possibile effettuare una visita all'interno del deposito, tuttavia, da un esame a vista da fuori, non si sono rilevate difformità tra progetto approvato, e quanto presentato nella pratica edilizia: **Concessione edilizia** registrato al N° **46-89** in data **18/10/89**.

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Alessandria con Protocollo n. AL0417937 del 19/11/2007 è conforme con lo stato attuale dell'immobile.

1.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- A. 100% delle superfici calpestabili
- B. 100% dei muri interni
- C. 100% dei muri perimetrali fino ad uno spessore max. di 50cm; 50% dei muri
- D. confinanti (C non potrà eccedere il 10% della somma A+B)
- E. 25% balconi e terrazze scoperte 25% fino a 25 mq, poi 10% per l'eccedenza.
- F. 35% balconi e terrazze coperte
- G. 35% patii e porticati
- H. 15% Locale tecnico (altezza minima 1,5 m)
- I. 25% dei locali accessori non comunicanti Cantina

Precisamente:

$$\begin{array}{r}
 A + B = 82,7 \text{ mq} \\
 C = 8,27 \text{ mq} \\
 \hline
 \text{TOTALE} = 90,97 \text{ mq}
 \end{array}$$

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

1.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



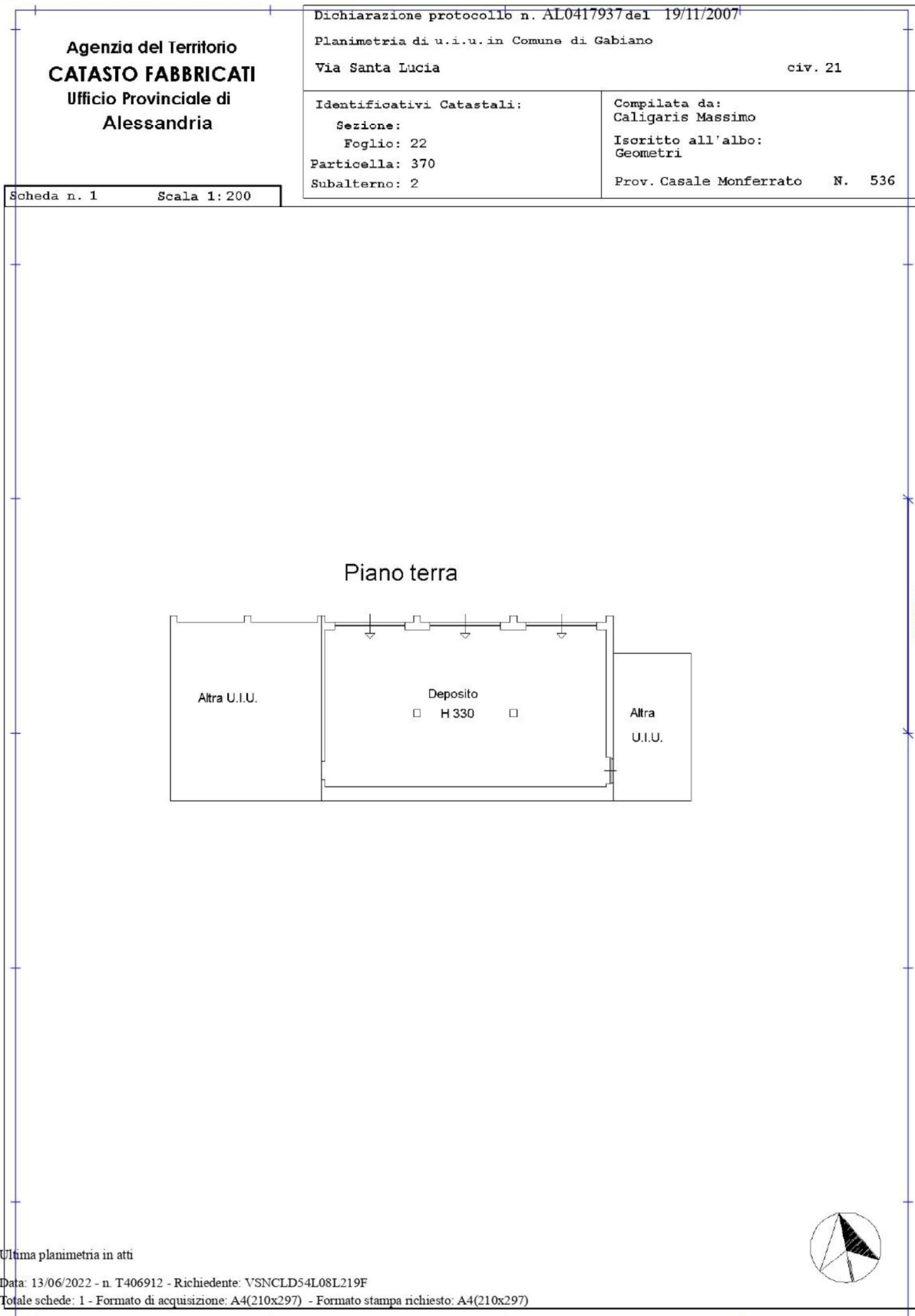
Fig. 1 Accesso dal Cortile a Deposito in Piano Terra.



Fig. 2 Vista esterna

1.6 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 13/06/2022 - n. T406912 - Richiedente: VSNCLD54L08L219F



Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

3. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

All'Agenzia delle Entrate di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO, si rileva che alla data del 20.07.2022 gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/04/1978 - Registro Particolare 1011 Registro Generale 1204. Pubblico ufficiale PARAZZINI GIUSEPPE GIOVANNI Repertorio 6 del 06/03/1978. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE.
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/07/1989 - Registro Particolare 399 Registro Generale 3225. Pubblico ufficiale GUERRERA GABRIELE Repertorio 42957 del 26/06/1989 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in GABIANO (AL) - SOGGETTO DEBITORE.
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/10/1990 - Registro Particolare 3624 Registro Generale 4790. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/951 del 03/10/1990. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in GABIANO(AL).
4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/09/1992 - Registro Particolare 3859 Registro Generale 5052. Pubblico ufficiale OPPEZZO ANTONIO Repertorio 20830 del 19/08/1992. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobili siti in GABIANO (AL) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/11/1992 - Registro Particolare 805 Registro Generale 6026. Pubblico ufficiale GUERRERA GABRIELE Repertorio 81998 del 17/11/1992. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in GABIANO(AL). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 203 del 06/05/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
- Annotazione n. 92 del 21/03/1998 (QUIETANZA E CONFERMA)

6. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 11/01/2000 - Registro Particolare 178 Registro Generale 219. Pubblico ufficiale OPPEZZO ANTONIO Repertorio 39190 del 13/12/1999. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobili siti in GABIANO(AL). SOGGETTO ACQUIRENTE.

7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/02/2008 - Registro Particolare 631 Registro Generale 923. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/1318 del 28/12/2007. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in GABIANO (AL).

8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/08/2008 - Registro Particolare 3185 Registro Generale 4674. Pubblico ufficiale GALLIANO VITTORIO Repertorio 4811/2709 del 04/07/2008. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Immobili siti in GABIANO (AL).

9. **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/11/2016 - Registro Particolare 695 Registro Generale 5579. Pubblico ufficiale CAGNACCI MASSIMO Repertorio 27539/11984 del 24/11/2016. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in GABIANO(AL). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Presenza Titolo Telematico.

10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/02/2018 - Registro Particolare 756 Registro Generale 919. Pubblico ufficiale CASALE MONFERRATO Repertorio 8/9990 del 15/01/2018. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in GABIANO(AL). Presenza Titolo Telematico

4. CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), commisurato con i dati di compravendita in zona per analogia, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

La superficie commerciale è stata calcolata nella precedente descrizione dei singoli immobili, in conformità con il metodo di calcolo di cui alle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98.

- 1) Laboratorio** per la panificazione ed il commercio di prodotti della panificazione in genere in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T, censito al **N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 1** categoria C/3, classe 2.

Valore riferito a edifici con destinazione produttiva in stato conservativo normale, al valore unico di riferimento indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre -2, la sola tipologia riportata è: "*capannoni tipici*"

$$\text{Superficie commerciale} = 282,1 \text{ mq} \times \text{euro } 205/\text{mq} = 57.912,50$$

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento, lo stato di conservazione necessita di interventi per finiture ed impianti, sono presenti difformità come riportato nella precedente descrizione *pag. 8*. Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità.

Riduzione percentuale del 20%

Valore risultante **46.330,00 (quarantasei mila trecento trenta euro)**

- 2) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1-S1, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 2** categoria A/4, classe 3.

Valore riferito a edifici con destinazione residenziale in stato conservativo normale riferimento indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre -2

Abitazione di due piani fuori terra con cantina

Superficie commerciale = 128,2 mq x euro 620/mq = 79.484,00

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento, lo stato di conservazione necessita di interventi per finiture ed impianti, sono presenti difformità come riportato nella precedente descrizione *pag. 15*, si evidenziano le seguenti criticità: tipologia non indipendente, vincoli di cortile e accesso comune, contesto di inserimento, necessaria la regolarizzazione delle difformità.

Con riferimento ad indagini nella zona si ritiene applicare una riduzione del valore del 40% del valore indicato di cui sopra riferito ad immobili con uno stato conservativo normale.

$79.484,00 - 40\% = 47.690,40$ (**quarantasette mila seicento novanta, 40**)

- 3) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T-1, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 3** categoria A/2, classe 1.

Abitazione, due piani fuori terra, stato conservativo normale riferimento indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre -2

Superficie commerciale = 238,86 mq x euro 620/mq = 148.093,20

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento, lo stato di conservazione necessita di interventi per finiture ed impianti, sono presenti difformità come riportato nella precedente descrizione *pag. 21*, si evidenziano le seguenti criticità: tipologia non indipendente, vincoli di cortile e accesso comune, contesto di inserimento, necessaria la regolarizzazione delle difformità.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Con riferimento ad indagini nella zona si ritiene applicare una riduzione del valore del 40% del valore indicato di cui sopra riferito ad immobili con uno stato conservativo normale.

$$148.093,20 - 40\% = \mathbf{88.855,80 \text{ (ottanta otto ottocento cinquanta cinque, 80)}}$$

- 4) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 4**, categoria A/4, classe 1.

Silos

$$\text{Superficie commerciale} = 66 \text{ mq} \times \text{euro } 205/\text{mq} = 13.530,00$$

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento, lo stato di conservazione necessita di interventi per finiture ed impianti, sono presenti difformità come riportato nella precedente descrizione *pag. 27*. Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità.

Riduzione percentuale del 20%

$$13530 - 20\% = \mathbf{10824,00 \text{ (diecimila ottocento venti quattro, 00)}}$$

- 5) **Locale autorimessa** in Gabiano Via Santa Lucia 18, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 5**, categoria C/6, classe 1.

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento.

$$\text{Superficie commerciale} = 25,3 \text{ mq} \times \text{euro } 420/\text{mq} = 9870,00$$

Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità come riportato nella precedente descrizione *pag. 33*.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Riduzione percentuale del 20%

9870- 20% = **7896,00 (settemila ottocento novanta sei, 00)**

- 6) **Tettoie** in Gabiano Via Santa Lucia 18, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 383 sub. 6**, categoria C/7, classe U.

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento.

Superficie commerciale = 159,8 mq x euro 205/mq = 32759,00

Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità come riportato nella precedente descrizione *pag. 38*.

Riduzione percentuale del 40%

32759,00 – 40% = 19655,40 (diciannove mila seicento cinquanta cinque,40)

- 7) **Appartamento** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16, piano T-1-S1, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 258 sub. 1**, categoria A/4, classe 2.

Stato conservativo normale riferimento indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre -2.

- **Corpo NORD**

Abitazione due piani fuori terra con cantina, come riportato nella precedente descrizione *pag. 44*.

Superficie commerciale = **118,05 mq x euro 620/mq = 73191,00**

- **Corpo SUD:**

P. Terra: Laboratorio

Superficie commerciale = **32,07 mq x euro 205/mq = 6560,00**

P. Primo: Uffici

Per questa categoria non vengono riportati valori immobiliari di riferimento, potrà essere previsto un cambio di destinazione d'uso in residenziale, allo stato attuale l'immobile è costruito al grezzo, sono mancanti le opere di completamento quali: serramenti, impianti pavimenti, intonaci, è necessaria la regolarizzazione delle difformità come riportato nella precedente descrizione pag. 44/45.

Il valore di riferimento ipotizzato è:

Superficie comm. = **84,19 mq x 350 €/mq**
= 29466,50 (ventinove mila quattrocento sessanta sei,50)

P. Seminterrato: Magazzino e Rimessa

L'immobile è occupato al momento dai titolari del fallimento

Superficie commerciale = **23.76 mq x 420 €/mq = 9979,20**

Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità.

Riduzione percentuale del 20%

9979,20 – 20% = 7983,36 (settemila novecento ottanta tre,36)

Totale immobile 7) 117.200,86 (cento diciassette mila duecento, 86)

- 8) Locale di Sgombero** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 258 sub. 2**, categoria C/6, classe 1.

Superficie commerciale = **33 mq 205 €/mq = 6765,00**

Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità, come riportato nella precedente descrizione *pag. 55*.

6765,00 – 20% = 5412,00 (cinquemila quattrocento dodici, 00)

- 9) Casa di civile abitazione** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 11, piano T-1-2, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 370 sub. 1**, categoria A/2, classe 1.

Abitazione di tipo civile tre piani fuori terra

Superficie commerciale = **227 mq x 620 = 140.740,00**

Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito è necessaria la regolarizzazione delle difformità, come riportato nella precedente descrizione *pag. 60*.

Riduzione 10%

140.740,00 – 10% = 126.666,00 (cento ventisei seicento sessanta sei, 00)

- 10) Locale deposito/autorimessa** in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 11, piano T, Censito al N.C.E.U.: **Foglio 22 Part. 370 sub. 2**, categoria C/2, classe U

L'immobile attualmente è occupato da terzi.

Superficie commerciale = **90,97 mq x 205 €/mq = 18.648,85**

Valore ridotto, con riferimento ad indagini locali la zona nella quale è inserito, l'immobile ha una scarsa domanda di questa tipologia di destinazione d'uso. come riportato nella precedente descrizione *pag. 68*.

Riduzione 20%

18648,85 = 14.919,08 (quattordicimila novecento diciannove,08)

5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO

A seguito delle valutazioni effettuate lo scrivente perito precisa che il contesto degli immobili è inserito in una zona posta al di fuori del centro urbano del paese, raggiungibile solo con mezzi propri, la strada d'accesso potrà risultare di difficile percorrenza nel periodo invernale.

I valori riportati sono determinati dall'insieme dei dati raccolti, da informazioni ricevute da agenzie immobiliari e dall'esperienza determinata dall'analogia di comparazione.

A seguito si riporta un riepilogo raggruppando alcuni lotti per la vendita, operazione consigliata e necessaria per evitare ulteriori frammentazioni che potrebbero incidere negativamente sulla vendita.

I valori sono stati ridotti in riferimento ad indagini locali riferiti alla zona nella quale sono inseriti, alla scarsa domanda, ed inoltre è necessaria la regolarizzazione delle difformità riscontrate per le quali dovranno essere sostenuti oneri Comunali, catastali e competenze professionali.

Gli immobili verranno venduti liberi al momento dell'atto ad eccezione del locale sgombero (unità 8) sito al Piano Terreno del Lotto A, e locale deposito/autorimessa (unità 10) sita al Piano Terreno del Lotto D.

- **LOTTO A) Costituito da immobili 1), 3), 8)**

Si precisa che l'immobile **8)** risulta ad oggi locato con contratto di locazione Prot. N. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX registrato a far data dal XXXXXXXX all'XXXXXXXX a tale Signora XXXX XXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, res. in XXXXXXXX (XX) Via XXX XXXXXX n. XX; importo del canone euro XX,XX mensili.

Laboratorio + Abitazione + Locale di Sgombero:
46.330,00 + 88.855,80 + 5412,00 =

Totale lotto A) 140.597,80 euro

- **LOTTO B) Costituito da immobili 2), 4), 5), 6)**

Appartamento + Silos + Locale autorimessa + Tettoie:
47.690,40+10.824,00+7896,00+19.655,40 =

Totale lotto B) 86.065,40 euro

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- **LOTTO C) Costituito da immobile 7)**

Totale lotto C) 117.200,86 euro

- **LOTTO D) Costituito da immobili 9), 10)**

Si precisa che l'immobile **10)** risulta ad oggi locato con contratto di locazione Prot. N. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXX registrato a far data dal XXXXXXXX all'XXXXXXXX a tale Signora XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, res. In XXXXXXXXXXX (XX) Via XXXXXXX n. XX; importo del canone euro XX,XX mensili.

Casa su due piani + Locale deposito/autorimessa:
126.666,00 +14.919,08 =

Totale lotto D) 141.585, 08 euro

Torino li 04/10/2022

Il CTU

Arch. Claudio Visentin



Arch. Claudio Visentin

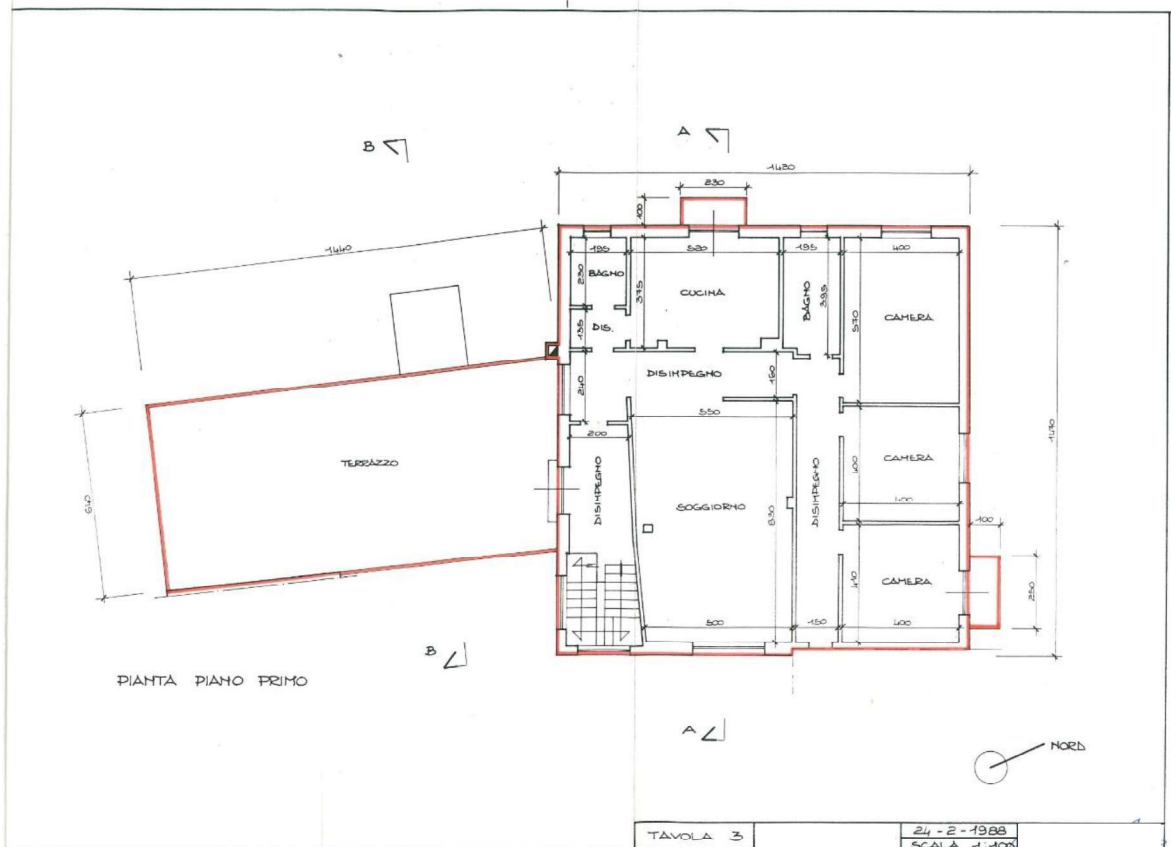
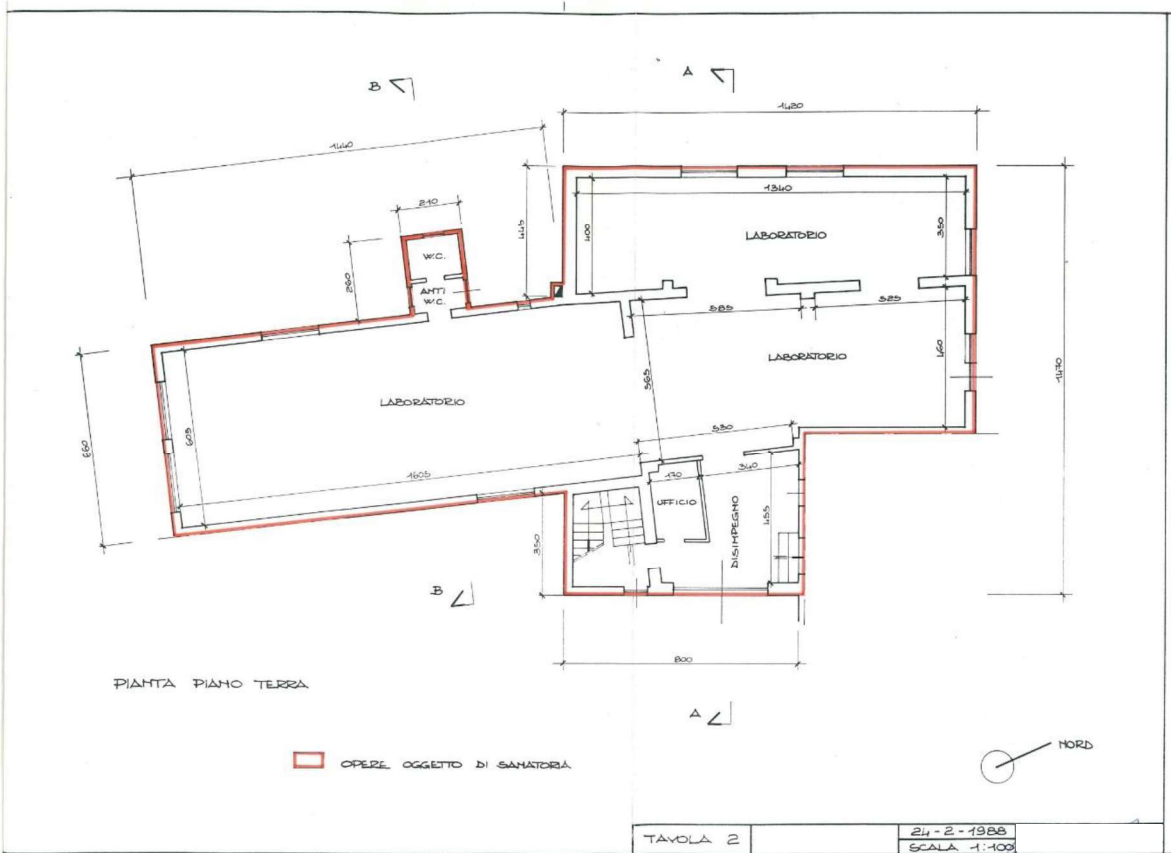
Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

ALLEGATI

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

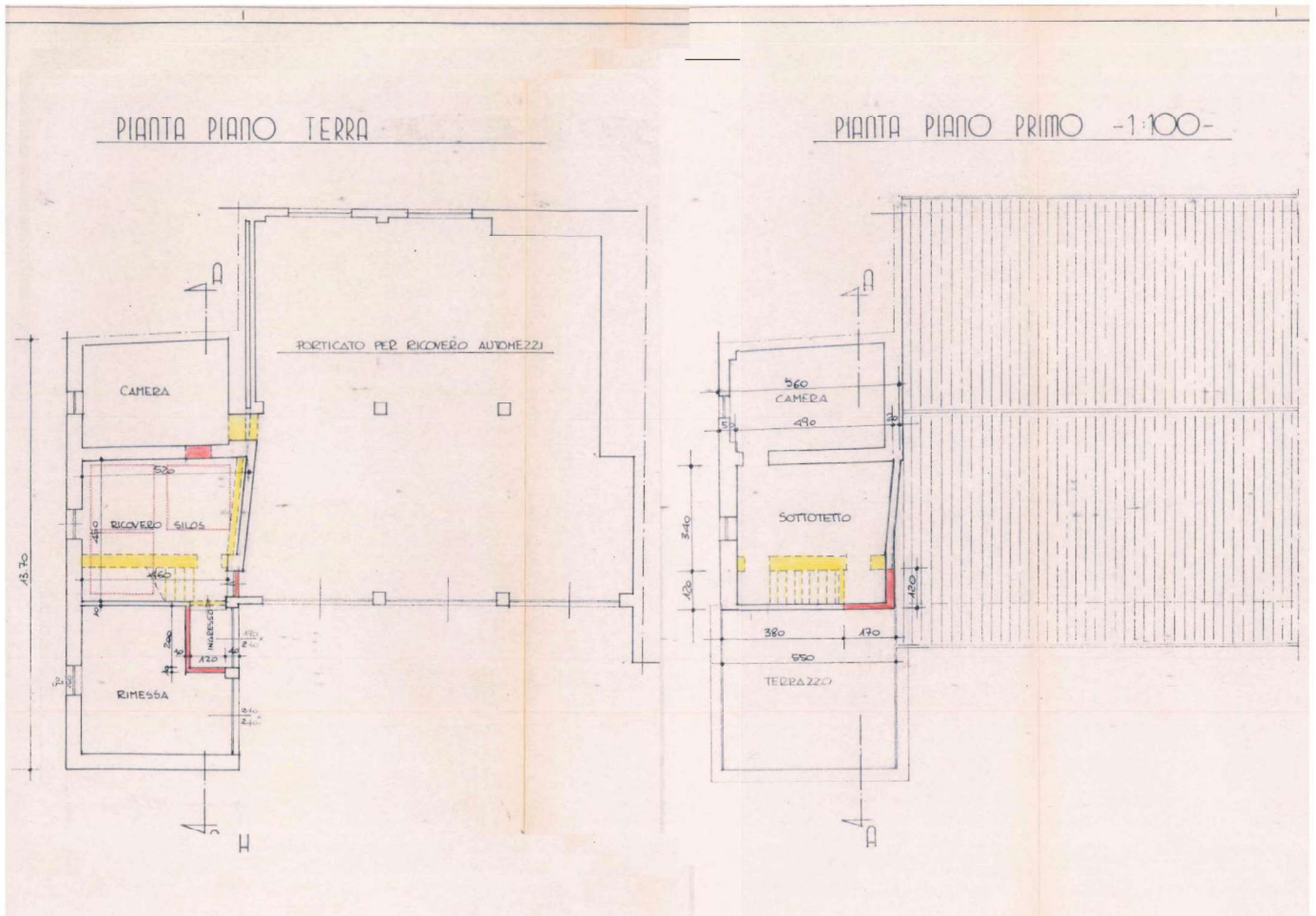
- Concessione in Sanatoria N° 64/98 in data 05/11/1998.



Arch. Claudio Visentin

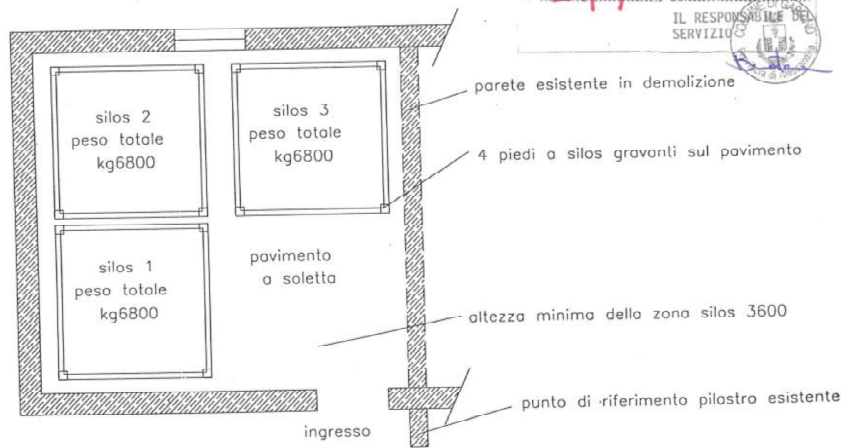
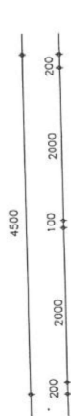
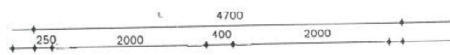
Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- Concessione Edilizia registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997



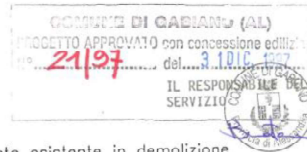
ristrutturazione con nuove sistemazioni locale silos

vista in pianta



cortile

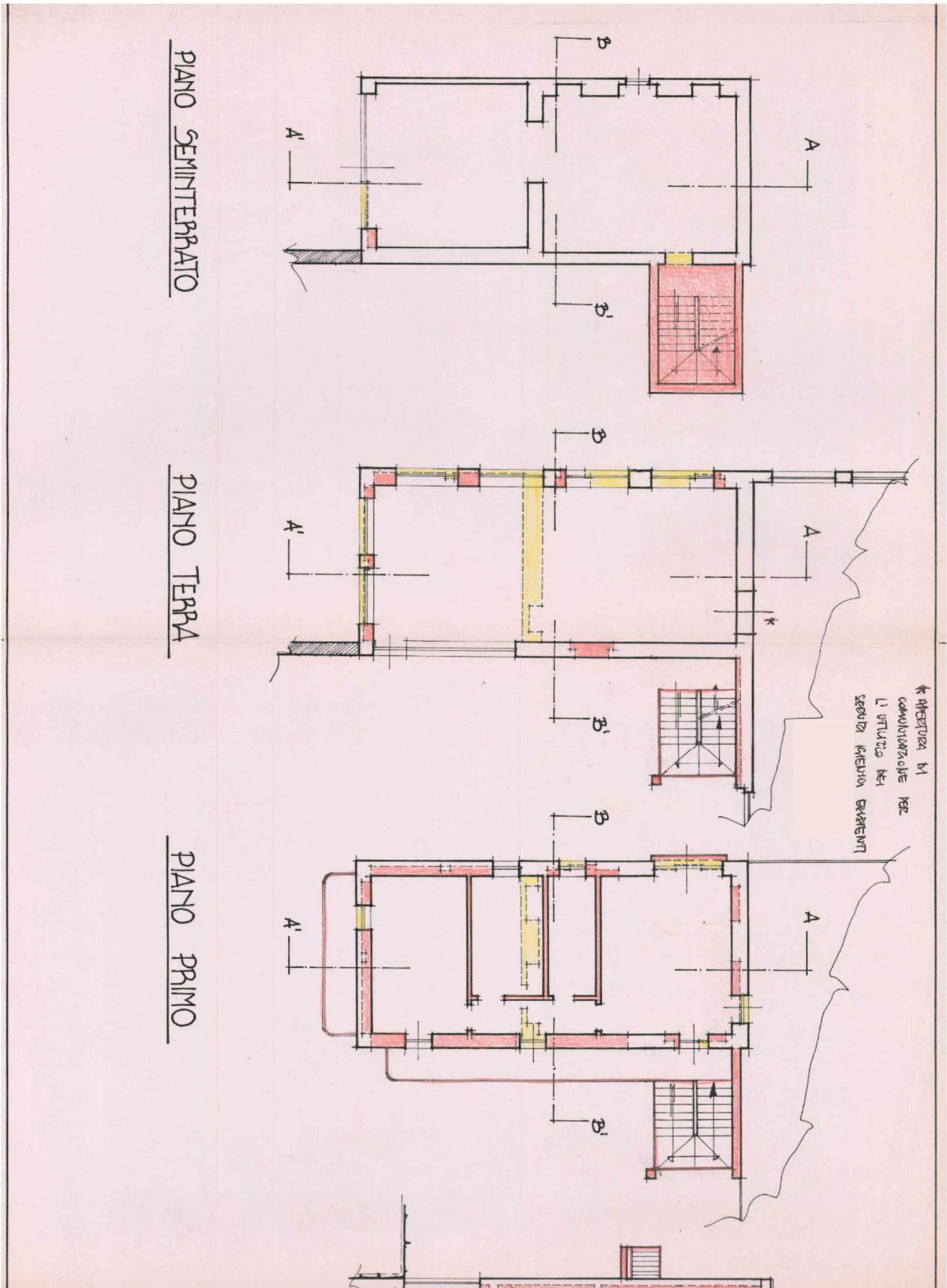
zona coperta per furgoni



Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

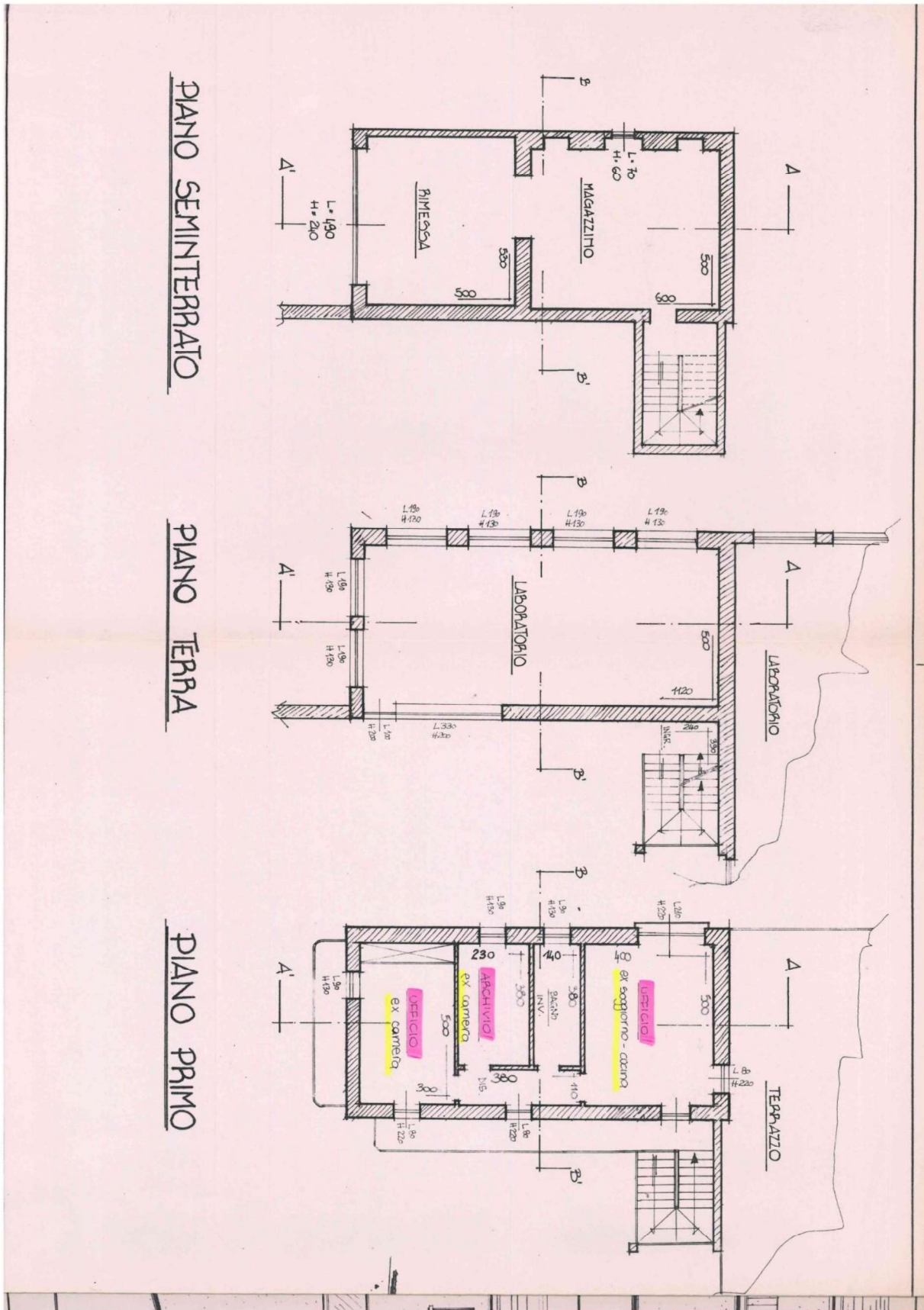
- Concessione N° 27/2001 in data 27/12/2001



Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- Concessione al N° 12/2002 in data 02/08/2002, **IN VARIANTE** alla Concessione N° 27/2001

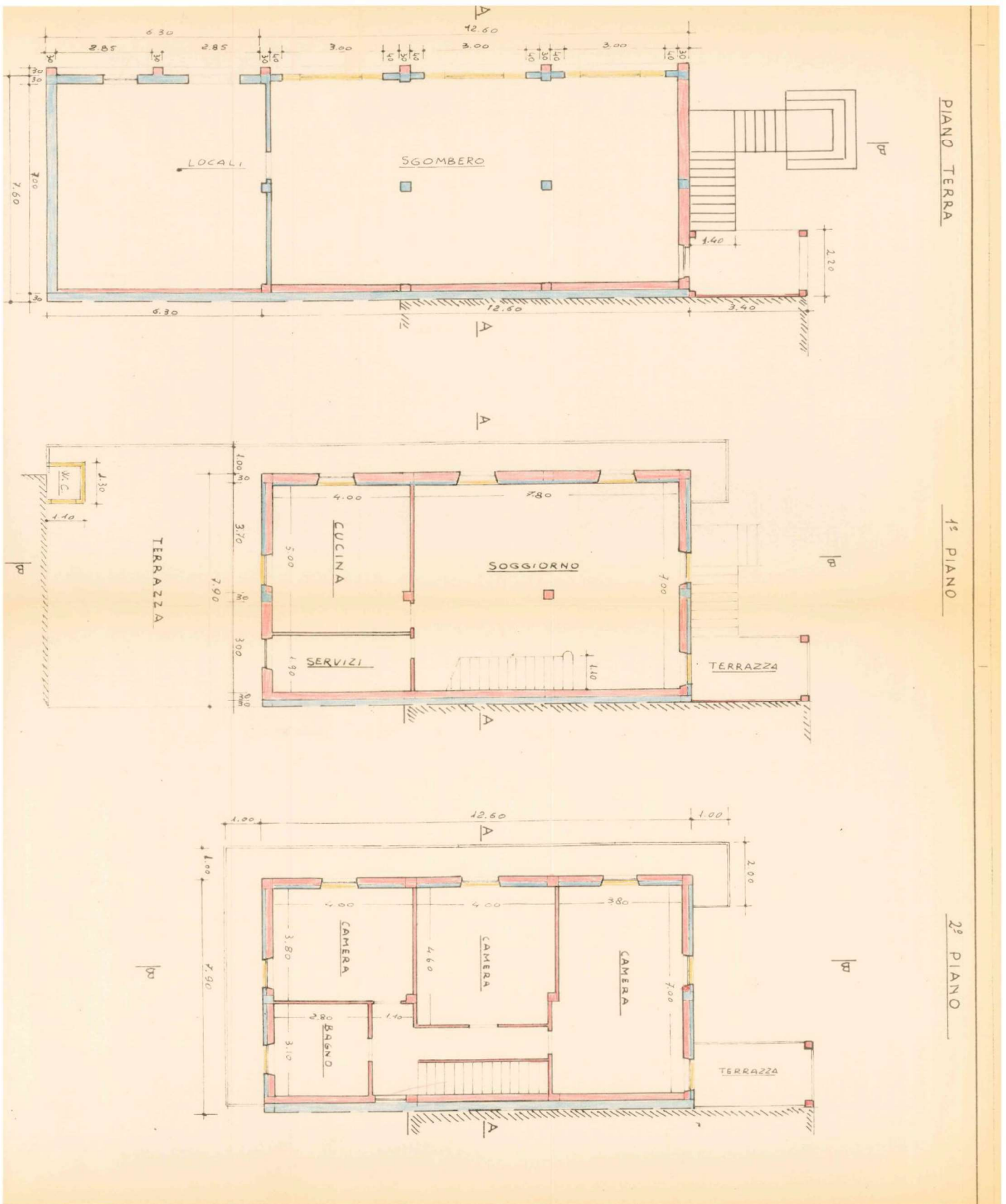


Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016

Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

- Concessione al N° 46/89 in data 18/10/1989.



Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

TERRENI

6. METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Lo stato degli immobili è stato rilevato con sopralluogo, in sito in data 05/07/2022. Per la valutazione dei cespiti in prima istanza si è effettuata una ricerca di mercato onde poter applicare il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicate nella zona di interesse, I dati rilevati non sono stati sufficienti a determinare un valore di mercato medio e pertanto viene esclusivamente utilizzata la consultazione delle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia Delle Entrate, (OMI).

DA QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI – AG. DELLE ENTRATE:



Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Data: 30/11/2021
Ora: 11.20.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.- del 26/01/2021

REGIONE AGRARIA N°: 3				
N.3 COLLINE ALTO MONFERRATO ALESSANDRINO				
Comuni di: ALFIANO NATTA, CAMINO, CASTELLETTO MERLI, CELLA MONTE, CERSETO, CERRINA MONFERRATO, CONIOLO, GABIANO, MOMBELLO MONFERRATO, MONCESTINO, MURISENGO, ODALENGO GRANDE, ODALENGO PICCOLO, OZZANO MONFERRATO, PONTSTURA, PONZANO MONFERRATO, ROSIGNANO MONFERRATO, SALA MONFERRATO, SAN GIORGIO MONFERRATO, SERRALUNGA DI CREA, SOLONGHELLO, TERRUGGIA, TREVILLE, VILLADEATI, VILLAMIROGLIO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO OLTRE 21 ANNI	20123,00			
BOSCO ALTO FUSTO 0-10 ANNI	13294,00			
BOSCO ALTO FUSTO 11-20 ANNI	18294,00			
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO OLTRE 16 ANNI	9800,00			
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO 0-15 ANNI	5300,00			
FRUTTETO	30400,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	330,00			
NOCCIOLETO	25000,00			
OLIVETO	17050,00			
ORTO IRRIGUO INDUSTRIALE/ESTENSIVO	21961,00			

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Data: 30/11/2021
Ora: 11.20.45**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2021

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale**n.- del 26/01/2021***REGIONE AGRARIA N°: 3**

N.3 COLLINE ALTO MONFERRATO ALESSANDRINO

Comuni di: ALFIANO NATTA, CAMINO, CASTELLETTO MERLI, CELLA MONTE, CERSETO, CERRINA MONFERRATO, CONIOLO, GABIANO, MOMBELLO MONFERRATO, MONCESTINO, MURISENGO, ODALENGO GRANDE, ODALENGO PICCOLO, OZZANO MONFERRATO, PONTSTURA, PONZANO MONFERRATO, ROSIGNANO MONFERRATO, SALA MONFERRATO, SAN GIORGIO MONFERRATO, SERRALUNGA DI CREA, SOLONGHELLO, TERRUGGIA, TREVILLE, VILLADEATI, VILLAMIROGLIO

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO INTENSIVO	25095,00			
PASCOLO	960,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	630,00			
PIOPPETO 0-6 ANNI	18150,00			
PIOPPETO 7-12 ANNI	24150,00			
PRATO	7260,00			
PRATO IRRIGUO	10553,00			
SEMINATIVO	8294,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18827,00			
VIGNETO ALTRE DOP	43000,00			
VIGNETO UVE NON DOP	28000,00			

Arch. Claudio VisentinVia Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

7. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

7.1 UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente Perizia come premesso, sono ubicati nel Comune di Gabiano (AL), come meglio descritti al successivo punto 8.

7.2 SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATI

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare **il più probabile valore di mercato dello stesso**.

Al fine di ottenere una Stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato di compravendite, l'indagine Peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza e stato di fatto.

7.3 INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Previo accesso presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire i relativi dati iscritti.

Si rimanda all'allegata tabella A di calcolo dei valori, per l'individuazione degli identificativi catastali delle particelle in oggetto.

Catastalmente intestati a:

Cognome	Nome	Nato a	Prov	Nato il	Codice Fiscale	Titolo
						Proprietà
						Proprietà
						Proprietà

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMATerreni Agricoli siti in Gabiano (AL):**8.1 LOTTO 1**

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale				
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
20	82		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	3	3230	€ 15,85	€ 17,52
20	203		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	2	510	€ 3,29	€ 3,42
20	246		GABIANO (AL)	PRATO	3	1540	€ 6,76	€ 5,94
20	247		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	3	2970	€ 14,57	€ 16,11
21	297		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	3	5170	€ 25,37	€ 28,04
21	350		GABIANO (AL)	VIGNETO	3	1330	€ 4,46	€ 6,87
22	114		GABIANO (AL)	VIGNETO	3	1830	€ 6,14	€ 9,45
22	296		GABIANO (AL)	PRATO	3	1470	€ 6,45	€ 5,69

Intestazione Lotto 1:

Cognome	Nome	Nato a	Prov	Nato il	Codice Fiscale	Titolo	Quota
						Proprietà	¼
						Proprietà	¼
						Proprietà	2/4

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno situati subito all'esterno del centro abitato, principalmente esposti su versante collinare, e collegati con strade principali sterrate, come meglio individuato nell'estratto di mappa allegato.

Attualmente tali porzioni non vengono lavorate con scopo agronomico e si presentano in stato di manutenzione scarsa o mai effettuata nell'ultimo decennio.

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Le particelle presentano comunque le caratteristiche e le consistenze catastalmente descritte e posso essere recuperate all'utilizzo agronomico con il semplice impianto di nuove colture. Per i motivi sopra elencati si utilizzano, per la stima, i valori di riferimento suddivisi per classamento.

8.2 LOTTO 2

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale				
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
22	255		GABIANO (AL)	BOSCO CEDUO	1	362	€ 0,65	€ 0,09
22	256		GABIANO (AL)	BOSCO CEDUO	1	400	€ 0,72	€ 0,10
22	259		GABIANO (AL)	BOSCO CEDUO	1	590	€ 1,07	€ 0,15

Intestazione Lotto 2:

Cognome	Nome	Nato a	Prov	Nato il	Codice Fiscale	Titolo	Quota
						Proprietà	½
						Proprietà	½

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno confinanti con l'abitazione degli intestatari, come meglio individuato nell'estratto di mappa allegato.

Attualmente tali porzioni vengono mantenute in buono stato in quanto costituenti le porzioni di contorno della strada di accesso al fabbricato, le stesse vengono sfalciate regolarmente.

Le particelle presentano comunque le caratteristiche e le consistenze catastalmente descritte e posso essere recuperate all'utilizzo agronomico con il semplice impianto di nuove colture. Per i motivi sopra elencati si utilizzano, per la stima, i valori di riferimento suddivisi per classamento.

8.3 LOTTO 3

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale				
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
22	333		GABIANO (AL)	AA – PRATO	3	1000	€ 4,91	€ 5,42
				AB – VIGNETO	4	520	€ 0,81	€ 1,61

Intestazione Lotto 3:

Cognome	Nome	Nato a	Prov	Nato il	Codice Fiscale	Titolo	Quota
						Proprietà	1/1

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno situato al margine delle strade principali sterrate e/o asfaltate, come meglio individuato nell'estratto di mappa allegato.

Attualmente tale porzione è coltivata da IAP o CD affittuario del terreno o utilizzatore con concordato.

La particella presenta le caratteristiche e le consistenze catastalmente descritte. Per i motivi sopra elencati si utilizzano, per la stima, i valori di riferimento suddivisi per classamento.

9. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Per quanto riguarda le **caratteristiche estrinseche**, va precisato che sono state valutate la facilità di raggiungere il lotto dalla viabilità principale, la distanza dal centro abitato più vicino, la distanza dal centro aziendale di lavorazione dei prodotti.

Per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche**, va precisato che sono state valutate la forma geometrica del singolo appezzamento, la disponibilità e la facilità di attingere alle risorse idriche, la tipologia di terreno e la resa in termini agronomici.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

La valutazione dei cespiti è riepilogata nell'allegata Tabella A, di cui si riporta estratto con la suddivisione nei lotti precedentemente creati.

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale					Valore Terreno	€/MQ	€/Ha
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.			
20	82		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	3	3230	€ 15,85	€ 17,52	€ 2.678,96	€ 0,83	€ 8.294,00
20	203		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	2	510	€ 3,29	€ 3,42	€ 422,99	€ 0,83	€ 8.294,00
20	246		GABIANO (AL)	PRATO	3	1540	€ 6,76	€ 5,94	€ 1.118,04	€ 0,73	€ 7.260,00
20	247		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	3	2970	€ 14,57	€ 16,11	€ 2.463,32	€ 0,83	€ 8.294,00
21	297		GABIANO (AL)	SEMINATIVO	3	5170	€ 25,37	€ 28,04	€ 4.288,00	€ 0,83	€ 8.294,00
21	350		GABIANO (AL)	VIGNETO	3	1330	€ 4,46	€ 6,87	€ 3.724,00	€ 2,80	€ 28.000,00
22	114		GABIANO (AL)	VIGNETO	3	1830	€ 6,14	€ 9,45	€ 5.124,00	€ 2,80	€ 28.000,00
22	296		GABIANO (AL)	PRATO	3	1470	€ 6,45	€ 5,69	€ 1.067,22	€ 0,73	€ 7.260,00
TOTALE LOTTO 1									€ 20.886,53		

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale					Valore Terreno	€/MQ	€/Ha
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.			
22	255		GABIANO (AL)	BOSCO CEDUO	1	362	€ 0,65	€ 0,09	€ 354,76	€ 0,98	€ 9.800,00
22	256		GABIANO (AL)	BOSCO CEDUO	1	400	€ 0,72	€ 0,10	€ 392,00	€ 0,98	€ 9.800,00
22	259		GABIANO (AL)	BOSCO CEDUO	1	590	€ 1,07	€ 0,15	€ 578,20	€ 0,98	€ 9.800,00
TOTALE LOTTO 2									€ 1.324,96		

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale					Valore Terreno	€/MQ	€/Ha
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.			
22	333		GABIANO (AL)	AA – PRATO	3	1000	€ 4,91	€ 5,42	€ 726,00	€ 0,73	€ 7.260,00
				AB – VIGNETO	4	520	€ 0,81	€ 1,61	€ 1.456,00	€ 2,80	€ 28.000,00
TOTALE LOTTO 3									€ 2.182,00		
TOTALE COMPLESSIVO									€ 24.393,49		

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

11. CONCLUSIONI FINALI

Il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti, allo stato di fatto così come documentato ed arrotondati per eccesso, è pari a:

LOTTO 1 **20.886,23 €**

Terreni di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - 1/4

XXXXXXXXXXXXXXX - 1/4

XXXXXXXXXXXX - 2/4

LOTTO 2 **1.324,96 €**

(Terreni adiacenti nelle vicinanze del nucleo abitativo in perizia)

Terreni di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - 1/2

XXXXXXXXXXXXXXX - 1/2

LOTTO 3 **2.182,00 €**

(Terreno sul quale insiste una parziale occupazione dell'acquedotto)

Terreni di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - 1/1

TOTALE COMPLESSIVO **24.393,49 €**

**TOTALE CESPITI:
24.400,00 €**

ALLEGATI

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

Estratti Carichi	Eglio Mappale Sub	Indirizzo	classamento Catastrale			R.D.	R.A.	Cognome	Nome	Data Titoli		Prov	Nato 2	Codice fiscale	Titolo	Quota	Valore Terreno	€/MQ	€/ha
			classamento	classe	cons					Nato a	Nato 1								
20	82	GABIANO(AU)	SEMINATIVO	3	330	€ 15,83	€ 17,32								Proprietà 1/4	1/4	€ 2.678,96	€ 0,83	€ 8.294,00
			SEMINATIVO	2	510	€ 3,29	€ 3,42								Proprietà 2/4	2/4	€ 422,99	€ 0,83	€ 8.294,00
20	203	GABIANO(AU)	PRATO	3	1340	€ 6,78	€ 5,94								Proprietà 1/4	1/4	€ 1.118,04	€ 0,73	€ 7.260,00
			SEMINATIVO	3	2970	€ 14,57	€ 16,11								Proprietà 1/4	1/4	€ 2.483,32	€ 0,83	€ 8.294,00
20	247	GABIANO(AU)	SEMINATIVO	3	5170	€ 25,37	€ 28,04								Proprietà 1/4	1/4	€ 4.288,00	€ 0,83	€ 8.294,00
21	287	GABIANO(AU)	VIGNETO	3	1330	€ 4,46	€ 6,87								Proprietà 1/4	1/4	€ 3.714,00	€ 2,80	€ 18.000,00
21	350	GABIANO(AU)	VIGNETO	3	1330	€ 6,14	€ 9,45								Proprietà 1/4	1/4	€ 5.114,00	€ 2,80	€ 18.000,00
22	114	GABIANO(AU)	BOSCO CEDUO	1	362	€ 0,65	€ 0,99								Proprietà 1/2	1/2	€ 354,76	€ 0,98	€ 9.800,00
22	235	GABIANO(AU)	BOSCO CEDUO	1	400	€ 0,72	€ 0,10								Proprietà 1/2	1/2	€ 392,00	€ 0,98	€ 9.800,00
22	236	GABIANO(AU)	BOSCO CEDUO	1	400	€ 1,07	€ 0,15								Proprietà 1/2	1/2	€ 578,20	€ 0,98	€ 9.800,00
22	239	GABIANO(AU)	BOSCO CEDUO	1	400	€ 0,72	€ 0,10								Proprietà 1/4	1/4	€ 392,00	€ 0,98	€ 9.800,00
22	256	GABIANO(AU)	PRATO	3	1470	€ 6,43	€ 5,69								Proprietà 1/4	1/4	€ 1.087,22	€ 0,73	€ 7.260,00
22	286	GABIANO(AU)	PRATO	3	1470	€ 6,43	€ 5,69								Proprietà 2/4	2/4	€ 1.087,22	€ 0,73	€ 7.260,00

VALORE COMPRESIVO € 22.003,49

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
 Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2022
Ora: 11:09:40
Numero Pratica: T106759/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2022

Dati della richiesta

Terreni siti in tutta la provincia di ALESSANDRIA



Soggetto richiesto:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto terreni 11



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 22 Particella 255

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,65 Lire 1.267; agrario Euro 0,09 Lire 181

Superficie: 362 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Partita: 484



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 22 Particella 256

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,72 Lire 1.400; agrario Euro 0,10 Lire 200

Superficie: 400 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Partita: 1042



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 22 Particella 259

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,07 Lire 2.065; agrario Euro 0,15 Lire 295

Superficie: 590 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Partita: 1558

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2022
Ora: 11:09:40
Numero Pratica: T106759/2022
Pag: 2 - Segue

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 2

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nato a [REDACTED], il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nata [REDACTED], il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di GABIANO (D835)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 2,44 Reddito agrario: euro 0,34 Superficie: 1.352 m²



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 20 Particella 82

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 15,85 Lire 30.685; agrario Euro 17,52 Lire 33.915

Superficie: 3.230 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Partita: 1042



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 20 Particella 203

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,29 Lire 6.375; agrario Euro 3,42 Lire 6.630

Superficie: 510 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Partita: 1042

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016

Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2022
Ora: 11:09:40
Numero Pratica: T106759/2022
Pag: 3 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **20** Particella **246**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,76 Lire 13.090**; agrario **Euro 5,97 Lire 11.550**

Superficie: **1.540 m²**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **20** Particella **247**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 14,57 Lire 28.215**; agrario **Euro 16,11 Lire 31.185**

Superficie: **2.970 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **21** Particella **297**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 25,37 Lire 49.115**; agrario **Euro 28,04 Lire 54.285**

Superficie: **5.170 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **21** Particella **350**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,46 Lire 8.645**; agrario **Euro 6,87 Lire 13.300**

Superficie: **1.330 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**

Partita: **1042**

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2022
Ora: 11:09:40
Numero Pratica: T106759/2022
Pag: 4 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **22** Particella **114**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,14 Lire 11.895**; agrario **Euro 9,45 Lire 18.300**

Superficie: **1.830 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **22** Particella **296**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,45 Lire 12.495**; agrario **Euro 5,69 Lire 11.025**

Superficie: **1.470 m²**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**

Partita: **1042**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 11 - totale righe intestati: 3

1. ██████████ (CF ██████████) Nato a ██████████ il ██████████
Diritto di: Proprieta' per 1/4
2. ██████████ (CF ██████████) Nata a ██████████ il ██████████
Diritto di: Proprieta' per 1/4
3. ██████████ (CF ██████████) Nata a ██████████ il ██████████ Diritto di:
Proprieta' per 2/4

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **GABIANO (D835)**

Numero immobili: **8** Reddito dominicale: **euro 82,89** Reddito agrario: **euro 93,07** Superficie: **18.050 m²**

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2022
Ora: 11:09:40
Numero Pratica: T106759/2022
Pag: 5 - Fine

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **11** Reddito dominicale: **euro 85,33** Reddito agrario: **euro 93,41** Superficie: **19.402 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2022
Ora: 14:48:48
Numero Pratica: T244024/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2022

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di **GABIANO (D835)** provincia **ALESSANDRIA**



Soggetto richiesto:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto terreni 12



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **22** Particella **333**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 5,72**

agrario **Euro 7,03**

Superficie: **1.520 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 4,91	Euro 0,81
Reddito agrario	Euro 5,42	Euro 1,61
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.000	520
Qualità	SEMINATIVO	VIGNETO
Classe	3	4

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. ██████████ (CF ██████████) Nato a ██████████, il ██████████
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016

Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2022
Ora: 14:48:48
Numero Pratica: T244024/2022
Pag: 2 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di GABIANO (D835)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 5,72 Reddito agrario: euro 7,03 Superficie: 1.520 m²



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 22 Particella 255

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,65 Lire 1.267; agrario Euro 0,09 Lire 181

Superficie: 362 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Partita: 484



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 22 Particella 256

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,72 Lire 1.400; agrario Euro 0,10 Lire 200

Superficie: 400 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Partita: 1042



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di GABIANO (D835) (AL)

Foglio 22 Particella 259

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,07 Lire 2.065; agrario Euro 0,15 Lire 295

Superficie: 590 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Partita: 1558

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 4 - totale righe intestati: 2

1. ██████████ (CF ██████████) Nato a ██████████ il ██████████
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. ██████████ (CF ██████████) Nata a ██████████ il ██████████
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2022
Ora: 14:48:48
Numero Pratica: T244024/2022
Pag: 3 - Segue

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di GABIANO (D835)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: **euro 2,44** Reddito agrario: **euro 0,34** Superficie: **1.352 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **20** Particella **82**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 15,85 Lire 30.685**; agrario **Euro 17,52 Lire 33.915**

Superficie: **3.230 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **20** Particella **203**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,29 Lire 6.375**; agrario **Euro 3,42 Lire 6.630**

Superficie: **510 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **20** Particella **246**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,76 Lire 13.090**; agrario **Euro 5,97 Lire 11.550**

Superficie: **1.540 m²**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**

Partita: **1042**

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2022
Ora: 14:48:48
Numero Pratica: T244024/2022
Pag: 4 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **20** Particella **247**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 14,57 Lire 28.215**; agrario **Euro 16,11 Lire 31.185**

Superficie: **2.970 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **21** Particella **297**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 25,37 Lire 49.115**; agrario **Euro 28,04 Lire 54.285**

Superficie: **5.170 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **21** Particella **350**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,46 Lire 8.645**; agrario **Euro 6,87 Lire 13.300**

Superficie: **1.330 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**

Partita: **1042**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **22** Particella **114**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,14 Lire 11.895**; agrario **Euro 9,45 Lire 18.300**

Superficie: **1.830 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**

Partita: **1042**

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2022
Ora: 14:48:48
Numero Pratica: T244024/2022
Pag: 5 - Fine



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **GABIANO (D835) (AL)**

Foglio **22** Particella **296**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,45 Lire 12.495**; agrario **Euro 5,69 Lire 11.025**

Superficie: **1.470 m²**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**

Partita: **1042**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 12 - totale righe intestati: 3

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/4
2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/4
3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di:
Proprieta' per 2/4

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **GABIANO (D835)**

Numero immobili: **8** Reddito dominicale: **euro 82,89** Reddito agrario: **euro 93,07** Superficie: **18.050 m²**

> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: **12** Reddito dominicale: **euro 91,05** Reddito agrario: **euro 100,44** Superficie: **20.922 m²**

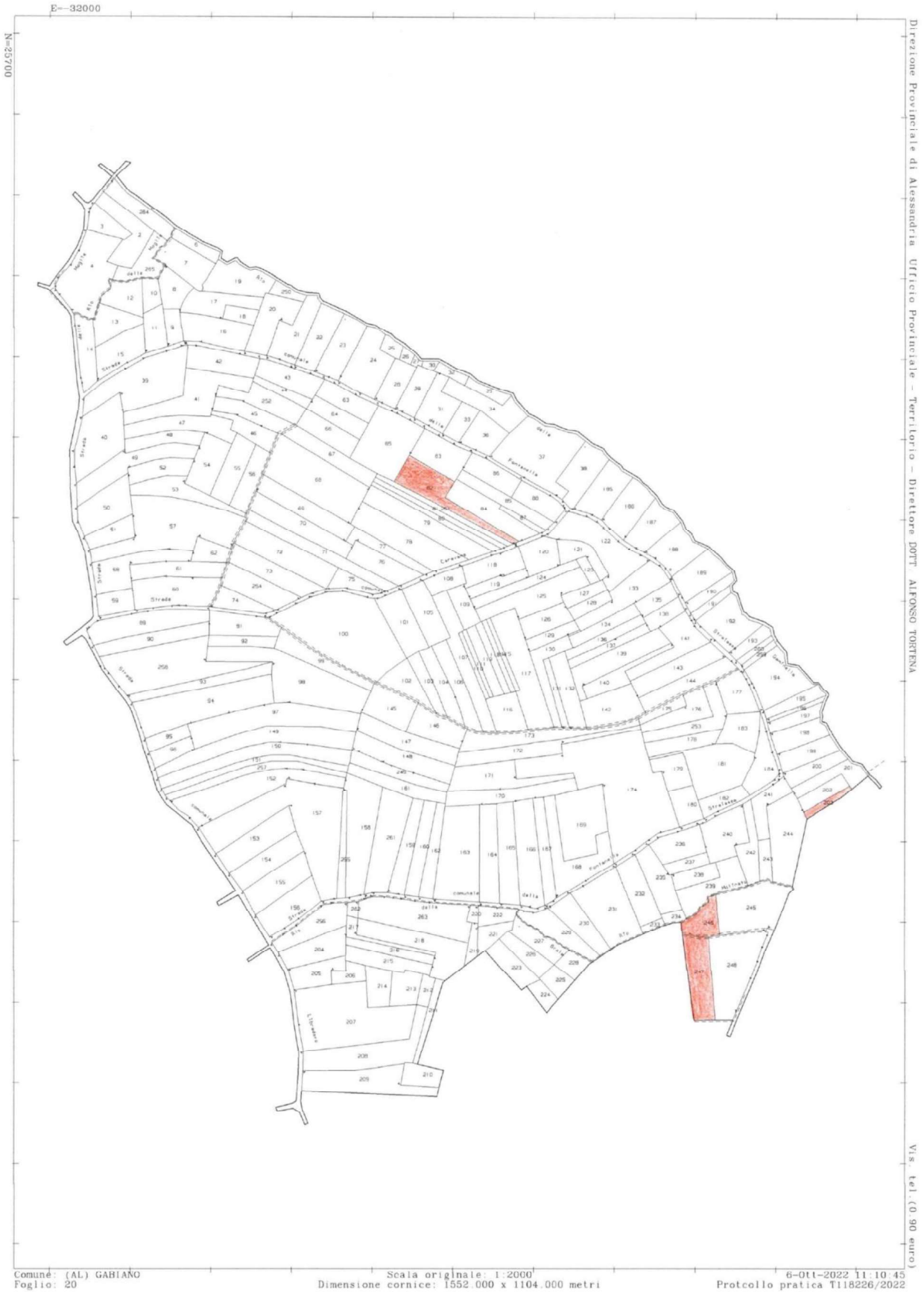
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

FALLIMENTO N. 24/2021



Arch. Claudio Visentin

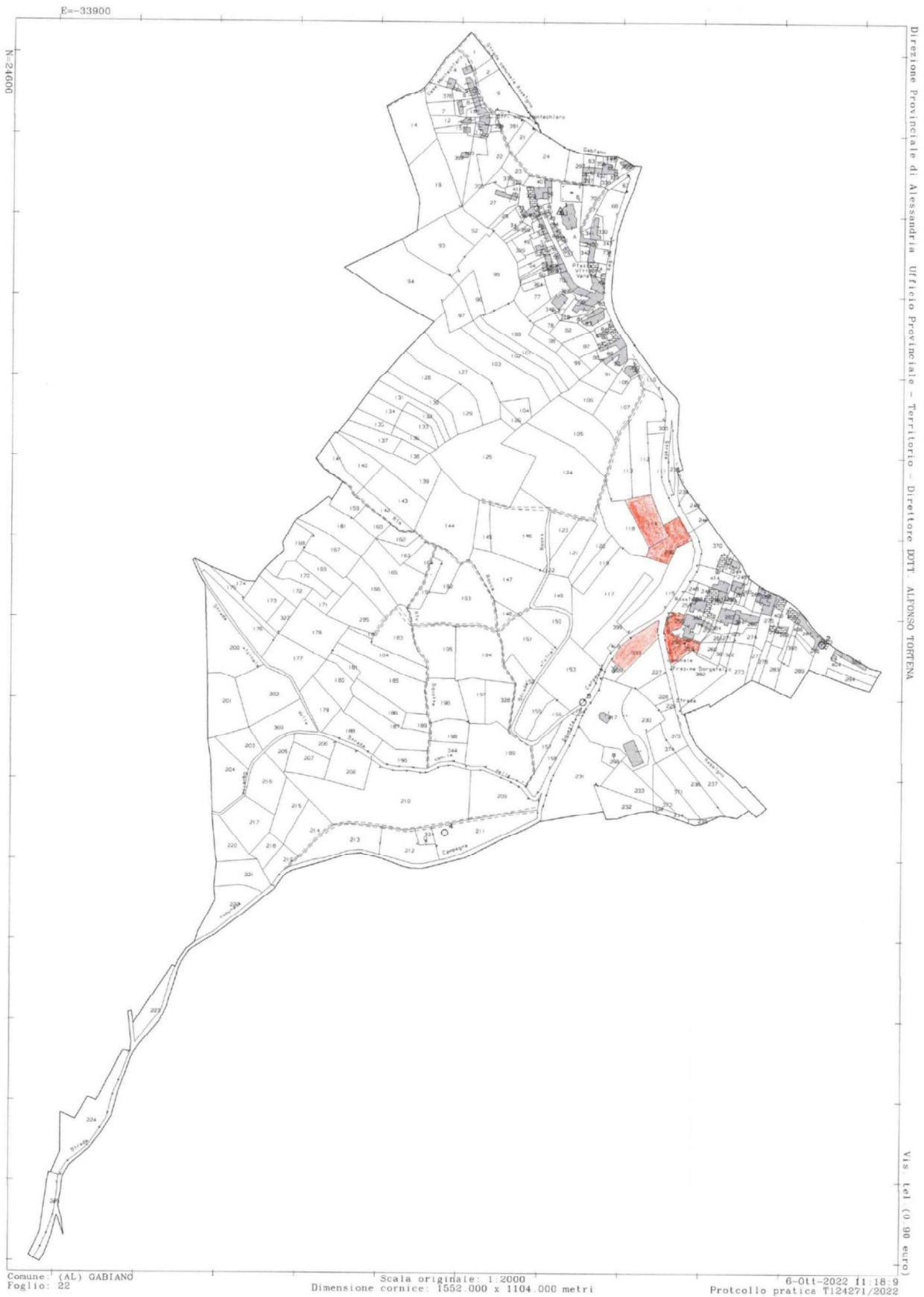
Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it

FALLIMENTO N. 24/2021



Arch. Claudio Visentin

Via Melchiorre Gioia n.10/A 10121 Torino (TO) - Partita I.V.A.: 06005790016
Telefono: 011/332.50.29. E-mail: claudiovisentin@architettitorinopec.it / info@arcvisentin.it



Google Maps Gabiano



Immagini ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2022 50 m

