

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA LUMELLI 17**

contro: *****

N° Gen. Rep. **5/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2024 ore 10:30

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

Custode: **Avv. MARCO DINO FERRARI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio + locale sgombero

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLSN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestatario:

- ***** nato a TRAPANI (TP) il 21/03/1959, CF. *****,
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 268, particella 4695, subalterno 64, indirizzo Via Lumelli 17, piano 2-3, comune Alessandria, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 218,46 euro

2. Stato di possesso

Bene: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA LUMELLI 17

Creditori intervenuti: BANCA DON RIZZO CREDITO COPPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE – SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

Beni: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lumelli 17 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

Valore complessivo intero: 53.600,00



Beni in Alessandria (AL)
Via Lumelli 17

Lotto: 001 - Alloggio + locale sgombero

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

Data di presentazione: 11-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Lumelli 17

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano secondo (3° F.T.) in edificio condominiale elevato a n.4 piani f.t. (compreso sottotetto) oltre a piano interrato, in complesso residenziale di costruzione risalente agli anni ante 1967.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ***** nato a TRAPANI (TP) il 21/03/1959, CF. *****,
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 268, particella 4695, subalterno 64, indirizzo Via Lumelli 17, piano 2-3, comune Alessandria, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 218,46 euro

Derivante da:

- Al ***** , la proprietà è pervenuta per acquisto con atto del 12/05/2011 Repertorio n. 7181, Notaio LAMANNA LUCA Sede ACQUI TERME (AL) - Nota presentata con Modello Unico n. 2456.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 29/07/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: 42,74

Confini:

L'unità immobiliare, ubicata all'interno di fabbricato condominiale a piano secondo, confina:

- a Nord con terrazzo di pertinenza;
- ad Est con il mappale 1515; - a Sud con il vuoto su Via Lumelli e altra U.I.U.;
- ad Ovest con il vuoto su spazio condominiale e altra U.I.U.

A piano Terzo (locale sottotetto), confina:

- a Nord con altra U.I.U.
- ad Est con altra U.I.U.
- a Sud con il vuoto su Via Lumelli;
- ad Ovest con altra U.I.U.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate alcune irregolarità in capo all'unità oggetto di stima.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare, risulta in parte differente da quanto descritto nelle



planimetrie catastali e anche da quanto raffigurato nelle tavole grafiche estratte dallo scrivente presso gli Uffici dell'archivio del Comune di Alessandria.

In particolare a piano secondo, adiacente all'alloggio, risulta costruito un vano ricavato sul terrazzo con relativa pensilina di copertura che costituisce un ampliamento dell'unità immobiliare non raffigurato e non autorizzato da nessuno strumento urbanistico.

A piano terzo (sottotetto) risulta occupata un'altra porzione di fabbricato rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale ed identificata con la dicitura "locale di sgombero".

I due piani sono collegati da una scala a chiocciola che è rappresentata nella planimetria catastale, tuttavia le due stanze al piano terzo/sottotetto non sono di fatto di proprietà del D.E. che se ne è appropriato indebitamente. Al piano terzo/sottotetto sono presenti un bagno con finestra (anch'essa non regolarmente realizzata a seguito di pratica edilizia) e una camera da letto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale previo regolarizzazione dell'abuso edilizio sia a livello comunale che a livello di restituzione della porzione di sottotetto non di proprietà del D.E.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono quanto riportato sopra.

A parere dello scrivente detti abusi in parte derivano dall'appropriazione di una porzione di sottotetto che non è proprietà dell'unità immobiliare pignorata.

Pertanto dovrà essere ripristinata dapprima la situazione che ne regola l'effettiva proprietà degli immobili con pratica di sanatoria e successivamente nuovamente accatastato il tutto.

Accatastamento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Alessandria, nella zona centrale, all'interno della zona delimitata dai cosiddetti Spalti che ne delimitano il concentrico. L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e secondaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico. Molto prossima al centro cittadino e a tutti gli Uffici pubblici, la zona è caratterizzata da edifici a destinazione mista con edifici adibiti ad abitazioni, piccole e medie attività commerciali di vendita e immobili destinati ad uffici e all'attività del settore terziario. La centrale Piazza della Libertà dista poche centinaia di metri ed è facilmente raggiungibile a piedi in circa 5 minuti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i servizi necessari che può offrire la città, sia per la persona che per la famiglia

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Monferrato, Acqui Terme.

Attrazioni storiche: Cittadella, Marengo.

Principali collegamenti pubblici: La zona è collegata con tutti i servizi pubblici di trasporto, distante circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Alessandria e distante pochi chilometri dalle arterie autostradali come A26 e A21.



3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Attualmente l'unità immobiliare risulta non abitato. Tuttavia sono presenti all'interno della unità immobiliare alcuni arredi, verosimilmente facente capo al Debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Vincolo ai sensi della L.1089 del 01/06/1939;
A rogito di Ministero della Pubblica Istruzione in data 21/06/1951;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/1951 ai nn. 1115/3167/2728;
Notificata alla proprietà in data 30/06/1951.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO VIA LUMELLI 17
contro *****;

Derivante da: Decreto ingiuntivo ;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 22/07/2019 ai nn. 1435/2019;
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/01/2023 ai nn. 263/29;
Importo ipoteca: € 9070,62; Importo capitale: € 6597,20.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di CONDOMINIO VIA LUMELLI 17
contro *****;

Derivante da: Verbali di pignoramento;

A rogito di Tribunale di Trapani in data 12/12/2023 ai nn. 1671
iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/01/2024 ai nn. 99/87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DON RIZZO CREDITO COPPERATIVO DELLA SICILIA
OCCIDENTALE – SOCIETA' COOPERATIVA

contro *****; Derivante da: Decreto
ingiuntivo ;

A rogito di Tribunale di Trapani in data 06/11/2015 ai nn. 726/2015;
Importo ipoteca: € 15.971,79; Importo capitale: € 15.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 340,63 Euro.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
21.614,00 Euro.

Millesimi di proprietà: 42,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario precedente:

- ARESU Salvatore nato a MANDAS (SU) il 13/09/1935, CF. RSASVT35P13E8770, **proprietario ante ventennio al 10/02/2002**
 In forza di Scrittura privata autenticata a rogito di Luigi Oneto, in data 06/02/1988, ai nn. 22975/8647;
 registrato a Alessandria, in data 26/02/1988, ai nn. 215/2;
 trascritto a Alessandria, in data 07/03/1988, ai nn. 1690/1144.

Titolare/Proprietari precedenti:

- ARESU Angelina nata a MANDAS (SU) il 02/04/1933, CF. RSANLN33D42E877A, Proprietaria 1/2;
- ARESU Antonio nato a MANDAS (SU) il 10/08/1929, CF. RSANTN29M10E877S, Proprietario 1/2;
proprietari dal 10/02/2002 al 12/05/2011
 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 02/05/2002, ai nn. 70/1279/2; trascritto a Alessandria, in data 09/03/2011, ai nn. 1628/1077.

Note: Accettazione Tacita di eredità trascritta ad Alessandria in data 18/05/2011 ai nn. 3743/2455

Titolare/Proprietario attuale:

- ***** nato a TRAPANI (TP) il 21/03/1959, CF. *****,
 Proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni
Proprietario dal 12/05/2011 ad oggi (attuale proprietario)
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Luca Lamanna, in data 12/05/2011, ai nn. 7181/4721; registrato a Acqui Terme, in data 17/05/2011, ai nn. 1027/1T; trascritto a Agenzia Territorio, in data 18/05/2011, ai nn. 3744/2456.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Non sono giacenti presso l'Ufficio del Comune di Alessandria pratiche edilizie relativamente agli immobili oggetto di stima.

Sono state riscontrate alcune irregolarità.

La più "grave" è rappresentata dall'appropriazione di una porzione di sottotetto che non fa parte dell'unità immobiliare, ma di fatto ne è diventata porzione, tuttavia senza alcun titolo.

Infatti il piano sottotetto, direttamente collegato all'unità immobiliare da una scala a chiocciola interna,



non è di proprietà del D.E. ma bensì di un altro soggetto, estraneo alla procedura in epigrafe.
Per ovviare a questa situazione, l'unica soluzione è quella di rimuovere la scala a chiocciola, richiudere il foro di accesso sul solaio e procedere con il distacco degli impianti che ad oggi sono collegati per entrambi i piani.

Altro elemento non approvato è la realizzazione di un vano con accesso diretto dal terrazzo che non è raffigurato in planimetria catastale. Anche per questo, non sanabile, l'unica soluzione è la demolizione e il ripristino della situazione originaria.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia con rimozione degli abusi.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono quanto riportato sopra.

Lo scrivente, anche in accordo con il G.E., ha stimato quelle che possono essere le valutazioni delle operazioni da effettuarsi per la divisione degli impianti del locale sottotetto dal resto dell'abitazione (acqua e luce principalmente) e le spese di demolizione del locale posizionato sul terrazzo.

Sanatorie edilizie: € 1.500,00

Distacco impianti e rimozione struttura su terrazzo: € 10.000,00

Oneri Totali: € 11.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 132 del 21/12/2021 Variante Parziale al PRGC
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 "Area centrale" (Aree residenziali della città di 1° classe) "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento". 1 E' denominata "Area Centrale" (area residenziale della città di 1° classe) (assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M.1444/68) la parte del territorio comunale delimitata dai seguenti assi viari: Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, Via Claro, Via 1821, Corso Lamarmora, Piazza Valfrè, Corso 100 cannoni, Via Montebello, Corso Teresio Borsalino, Spalto Borgoglio. All'interno di detta area si individuano le aree, gli edifici o parti di edifici considerati beni culturali – ambientali di valore storico – artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, nonché quelli vincolati ai sensi dell'art 136 e dell'art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.° 137 2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo: a) residenza; b) case-



albergo, pensioni, alberghi, ristoranti; c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti commerciali riconosciuti nell'area centrale dagli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.; d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche; e) locali per lo svago e il divertimento in sede propria; f) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato; g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato; i) servizi sociali e culturali di interesse generale; j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale; k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private; l) attrezzature a carattere religioso. 3 La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo. La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento. 4 Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale". In queste aree sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, oltre il 2° piano fuori terra fino a 700 mc e senza opere edilizie e laddove non normato nel succitato



elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" anche al primo e al secondo piano fuori terra. Modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi o superiori a tali dimensioni nel caso in cui interessino l'intero edificio saranno ammessi con SUE ; diversamente saranno autorizzati con permesso di costruire anche convenzionato. L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78. In questa area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero che sono indicati per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex articolo 41 bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. L'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare ulteriori comparti per i quali sarà obbligatorio il preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo – Piano di Recupero" a carattere pubblico o privato secondo le indicazioni del programma stesso, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C. 5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono: a) con provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia: ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme, è ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle schede che sono inderogabili; - nuova edificazione o completamento edilizio del tessuto urbano; b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" ovvero Piano di recupero ai sensi dell'art.41 bis L.R.56/77 preventivo: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica. Fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale, di cui alle categorie A,B, N Allegato 1 delle Norme, la demolizione degli edifici o parte di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità edilizia esistente o, in alternativa, del miglior posizionamento dell'edificio rispetto alla



viabilità anche pedonale. In tali casi è ammessa la ricostruzione anche non fedele. Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) sono sempre assoggettati al parere preventivo della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m A parziale correzione di quanto riportato a pag. 1 dell'elaborato di Piano "Allegato 1 – Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" si precisa che sono da ritenersi aggiunti ai tipi di interventi ammessi per le categorie A e B anche la ristrutturazione edilizia ed il cambio di destinazione d'uso. 5bis Debbono essere sottoposti all'esame della "Commissione Locale per il paesaggio" tutti gli interventi relativi agli edifici : - di cui all'art 24 L.R. 56/77 (categoria A, B Allegato 1 delle Norme), che coinvolgano integralmente l'immobile, implicino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso; - di cui alla categoria N Allegato 1 delle Norme ove l'intervento ecceda la ristrutturazione edilizia e/o preveda il cambio d'uso che coinvolge l'intera unità di intervento; - di cui alla categoria C allegato 1 delle Norme ove l'intervento preveda nuove costruzioni di cui al successivo comma 6 e/o demolizioni con ricostruzioni. 6 Al fine di garantire che ad intervento edilizio effettuato siano rispettati i caratteri urbanistici ed edilizi indicati dal P.R.G.C. gli interventi di attuazione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri salvo particolari prescrizioni previste dalle presenti 'Norme di Attuazione' per le aree ad edificabilità controllata:

A. - INTERVENTO DIRETTO Gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" e possono essere modificati unicamente attraverso le procedure di cui alla lettera f), comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i. Limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e per eventuali ampliamenti, ove tali interventi sono espressamente ammessi dall'allegato 1 alle presenti Norme, dovranno essere osservati i seguenti parametri:- indice di fabbricazione massimo consentito: 4,8 mc/mq. - rapporto di copertura massimo: 45% - altezza degli edifici: ml.14,50 massima: In ogni caso il nuovo intervento dovrà tenere conto del numero medio dei piani della cortina edilizia nella quale è inserito e pertanto l'altezza di cui sopra potrà subire anche sensibili riduzioni. B. - CON STRUMENTO ESECUTIVO Il P.R.G.C. norma le aree soggette a



"Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero). Scopo di tali piani è quello di disciplinare gli interventi di recupero, di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, definendo le caratteristiche degli interventi secondo gli indici ed i parametri del presente articolo, fermo restando il fatto che non potranno essere ammessi interventi non conservativi sugli edifici per i quali l'intervento massimo consentito è il restauro e risanamento conservativo. Le aree sottoposte a "Strumento Urbanistico Esecutivo" sono soggette alle seguenti prescrizioni: - ristrutturazione edilizia: gli interventi potranno conservare la volumetria o la superficie utile esistente. - demolizione e ricostruzione: se riferita all'intero edificio è ammessa unicamente ove prevista nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale o per comprovate ragioni di carattere statico ed alle condizioni di cui al precedente comma 5; ove non diversamente disposto dalle specifiche schede di intervento, dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 4,8 mc./mq., il rapporto di copertura massimo pari al 45% e altezza massima degli edifici da definirsi in sede di Strumento urbanistico esecutivo sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della l.r. 56/77 e s.m. - per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero specificatamente individuate e non assoggettati al piano di recupero o per quelli ove il piano di recupero non sia stato approvato entro tre anni dalla individuazione ovvero la deliberazione di approvazione non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione come stabilito al terzo comma dell'articolo 13 lettera a) b) c) d) della Legge n.56/77 e successive modifiche e integrazioni. In ogni caso, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni e le indicazioni definite dal successivo articolo 62, lettera d. In ogni caso, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni e le indicazioni definite dal successivo articolo 62, lettera d. 7 Nell'area residenziale centrale per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà la esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, copertura, infissi, eccetera) che risultino indispensabili per eliminare gli



	<p>inconvenienti suddetti. In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, e fatte salve le indicazioni di intervento di cui all'allegato 1 delle Norme "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale", l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Gli interventi edilizi sugli immobili ricadenti nella categoria N devono essere preordinati alla tutela ambientale. In particolare è fatto obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni: a) conservazione ed aumento delle aree libere con eliminazione delle costruzioni deturpanti; b) salvaguardia di tutte le essenze arboree esistenti; c) utilizzo di tecniche e materiali di tipo tradizionale; d) mantenimento e restauro dell'apparato decorativo esistente; e) mantenimento della linea del cornicione con possibilità di sopraelevazione della stessa, entro il limite massimo di 50 cm, esclusivamente per giustificate ragioni connesse all'adeguamento delle quote interne degli orizzontamenti, sempre nel rispetto di una dimostrata coerenza progettuale nell'inserimento dell'intervento nel contesto. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale; f) mantenimento delle strutture murarie portanti con l'esclusione di puntuali, parziali e giustificate operazioni di sostituzione ammissibili esclusivamente in presenza di accertate e documentate instabilità statiche; g) mantenimento dell'assetto dei sistemi distributivi interni ed dell'articolazione delle scale con la possibilità di modifica solo in presenza di giustificate ragioni di sicurezza o di adeguamento funzionale non diversamente risolvibile e per i soli edifici di categoria N. Tali modifiche possono prevedere anche la realizzazione di vani scala diversamente localizzati ove la modifica non implichi alterazione e/o perdita di leggibilità della struttura originaria dell'immobile. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Altro:	Trattandosi di unità immobiliare in edificio condominiale non si ha nessun volume ulteriore ammesso.
--------	--

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'immobile, in quanto di interesse storico - artistico, è vincolato ai sensi della L.1089 del 01/06/1939, come risulta dalla dichiarazione del Ministero della Pubblica Istruzione in data 21/06/1951, notificata alla proprietà in data 30/06/1951, trascritta ad Alessandria in data 05/09/1951 al Volume 1115 n. 3167, art. 2728. Pertanto qualsiasi tipo di intervento esterno dovrà essere valutato con la Soprintendenza.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale di edificazione antecedente al 1967. L'edificio condominiale è elevato a 3 piani f.t. oltre a sottotetto e ad un piano interrato, il tutto prettamente adibito in gran a destinazione residenziale. Il piano terreno è in parte adibito a locali commerciali. Completa l'edificio condominiale un piano interrato adibito a locali pertinenziali delle singole unità immobiliari (cantine). L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova al piano 2° (3° f.t.) e ha inoltre un vano sottotetto del Civico 17 di Via Lumelli. Le caratteristiche del condominio e dei locali condominiali denotano una qualità sicuramente di buon pregio estetico e funzionale nonostante l'edificazione del condominio sia sicuramente datata e antecedente al 1967, con interventi successivi di modifica e di variazione. La manutenzione non è ottimale, soprattutto per la parte interna cortile, che necessita di revisione. Rispetto quanto risulta agli atti, sono stati identificati abusi edilizi e occupazioni di superfici appartenenti ad altre proprietà e nella presente descrizione viene identificato quello che è lo stato dei luoghi. A piano secondo è presente un ingresso su cucina, un vano tinello, una camera, un disimpegno, due ripostigli, un bagno, un vano scala (a chiocciola), un balcone, un vano accessorio (abuso edilizio) su ampio terrazzo. A piano terzo (sottotetto) è presente una camera ed un w.c. Si precisa che questa porzione di superficie di sottotetto non appartiene all'u.i.u. oggetto di esecuzione, in quanto risulta di altra proprietà. Alla proprietà oggetto di relazione è assegnato un locale di sgombero a piano sottotetto non delimitato da muri e/o partizioni che attualmente risulta libero con accatastati materiali vari. L'unità immobiliare è di superficie commerciale complessiva di mq 211,00 circa, compreso di balcone, terrazzo, locale di sgombero, alloggio a piano 2° e 3°.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ***- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **211,00**

E' posto al piano: Secondo (3°f.t.) e Terzo (4°f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 di Via Lumelli;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi

di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono relativamente all'immobile, da revisionare a livello condominiale.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **da normalizzare**
Riferito limitatamente a: Terrazzo

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

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **legno** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Bagni e camera a piano terzo (sottotetto)

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni:
buone

Rivestimento ubicazione: **Camera** materiale: **Legno** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Piano terzo (sottotetto)

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Scala interpiano

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non presente**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**
conformità: **non presente**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** conformità:
non presente

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** conformità:
non presente
Riferito limitatamente a: Camino

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico autonomo



Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie del terrazzo è conteggiata in ragione del 35%;
- la superficie del locale di sgombero è conteggiata in ragione di 1/4.

Nel conteggio della superficie commerciale è ovviamente stata computato il valore del sottotetto corretto e il terrazzo è stato conteggiato per intero, al netto della rimozione della struttura abusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio p.2	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Locale sgombero p.2	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
Terrazzo	sup lorda di pavimento	68,00	0,35	23,80
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		211,00		157,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Alessandria B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900



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

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

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Alessandria;
 Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:**Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p.2	93,00	€ 750,00	€ 69.750,00
Locale sgombero p.2	1,75	€ 750,00	€ 1.312,50
Terrazzo	23,80	€ 750,00	€ 17.850,00
Balcone	1,25	€ 750,00	€ 937,50
Piano sottotetto	38,00	€ 750,00	<u>€ 28.500,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.350,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 100.000,00
Valore corpo (€ 118.350,00 + 100.000,00)/2 =			€ 109.175,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.175,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio di civile abitazione + locale di sgombero	Abitazione di tipo civile [A2]	157,80	€ 109.175,00	€ 109.175,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.20%)	€ 21.835,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 21.273,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.566,90
Arrotondamento (+)	€ 33,10
Totale	€ 53.600,00
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Cinquatremilaseicento/00	

Data generazione:
11-10-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso

